

Helgesens gate 42F



Velkommen til

Helgesens gate 42F



Salgsoppgaven produsert 12. september 2024

Grünerløkka – Sofienberg

Moderne 3-roms fabrikkleilighet med høy standard - "ny" i 2014 – Generøs takhøyde - "Alt" inkl i felleskost - 84 kvm BRA

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	24 000,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	5 825 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 902,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1884

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Helgesens gate 42F en særdeles lekker, og spennende fabrikkleilighet over 2 plan med høy standard og god beliggenhet.

- Hele bygget gjennomgikk ombygging og omfattende renovering i 2014 med høyt fokus på kvalitet og materialvalg.

- Kvaliteter:
- Gjennomgående god planløsning over flere plan med bl.a. åpen stue og kjøkkenløsning
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Vinduer fra 2014
- 2 soverom
- Generøs takhøyde
- Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg sørger for lave strøm og oppvarmingskostnader
- Sentral og populær beliggenhet
- Sofienbergparken ligger like utenfor døren
- Godt tilbud av offentlig kommunikasjon
- Eget vaskerom
- Bod i kjeller på ca. 3 kvm

Arealer og innhold

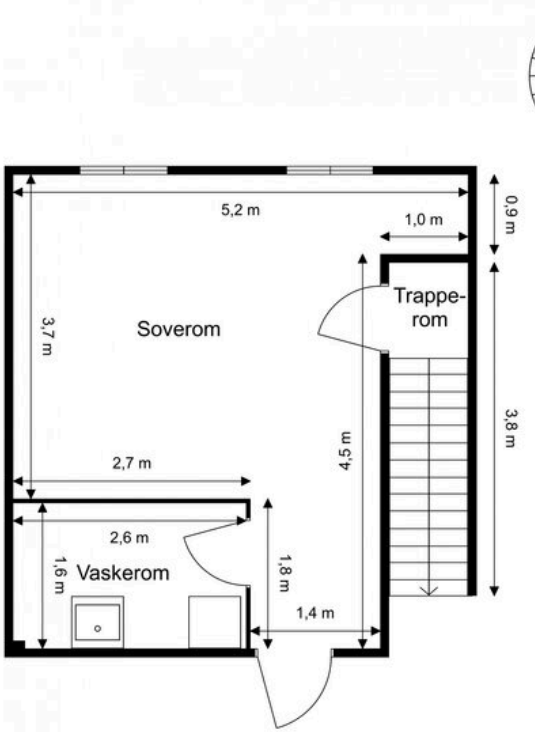
BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	84 kvm

Beskrivelse

Leilighet
Kjeller:
BRA-i: 27 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Helgesens gate 42F
Kjeller

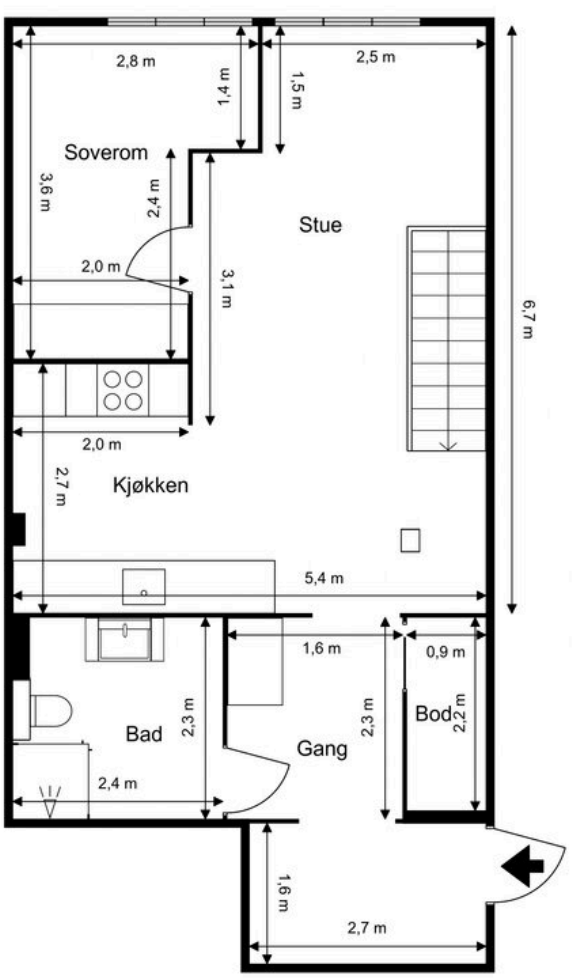


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Helgesens gate 42F
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


CIN
CIN


CIN
CIN














LG
2in1


F

Informasjon

Helgesens gate 42F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0346/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 42F, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 400, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Teglverksgata 2 Borettslag, org.nr. 912230465

Selger
ida båtvik

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
24 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 814 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 815 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 825 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1884

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
Kjeller:

BRA-i: 27 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Innhold

Primærrom:
Kjeller: Trapperom, vaskerom, soverom.
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom.
Sekundærrom:
1. etasje: Bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

1. etasje

Entré:
Du kommer inn i en romslig entré med god plass til å henge fra deg ytterklærne. Til venstre i gangen er det en praktisk bod som i dag brukes til oppbevaring av klær og sko, her er også boligens sikringsskap. I tillegg til dette er det en behagelig varme i gulv.

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning:
Stue og kjøkken er i en åpen løsning som utgjør hoveddelen av leiligheten, med god gulvplass som gir fleksibilitet for innredning. Et stort vindu slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som forsterker de lyse overflatene. Mellom stue og kjøkken er det god plass til et spisebord. I stuen kan du også nyte herlig varme i gulv, perfekt for kaldere dager!

Kjøkkenet er praktisk plassert litt tilbaketrukket fra stuen, og har en stilren innredning med grå, glattlakkerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn, samt mekanisk avtrekk over stekesonen.

Bad:
Moderne og romslig bad med behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert toalett og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe.

Soverom:
Pent soverom med god plass til dobbelt seng. Praktiske integrerte skap med mye plass til oppbevaring av klær. Det er også plass til skrivepult.

Kjeller/underetasje:

Soverom:
Stort og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Plass til garderobeskap og annen lagring i trapperommet. Herlig varme i gulv sikrer god temperatur i rommet.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Her er det også plass til lagring av diverse baderomsartikler.

Overflater:
Gulv: Parkett, og fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Malte overflater, laminatplater på kjøkken og flis på bad.
Himling: Malte overflater.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Brukstillatelse for soverom i kjeller
- Malt vegg bak komfyren på kjøkkenet
- Malt vegg nede på soverommet
- Byttet kran på vasken på kjøkkenet

Sammendrag selgers egenerklæring

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja, var noen ujevnheter under malingen på vinduene i kjelleren. Dette ble ordnet gjennom borretslaget av fagmann.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. det er litt svikt i parketten ved trappen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, jeg så et sølvkre noen ganger i kjelleren rett etter jeg flyttet inn, men har ikke sett de igjen på 2 år.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja, jeg søkte om bruksendring av kjelleren til soverom i 2020 og fikk dette godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja, kjelleren er godkjent som soverom.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

- Leilighet er oppført i én etasje over kjeller.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er utvendig pusset og er forblendet

med teglstein.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag mens mellom kjeller og 1. etasje er det støpt.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2:

Vannledninger:
- Vannfordelerskap er ikke tett, ved en eventuell lekkasje vill vannet rende inn i konstruksjonen.

Våtrom: Bad:
Overflater:
- Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
- Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
- Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.
Ventilasjon:
- Avtrekk er testet med papir og det registreres ingen sug i kanalen.

Våtrom: Vaskerom:
Overflater:
- Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
- Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 1 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
- Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskapene på soverommet nede og vaskerommet.
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2240 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 902,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.902,– pr. md. Herav:
- A konto fjernvarme 968,-
- Felleskostnader 5.932,-
- Felleskostnader likt 1.494,-
- Lån 159,-
- GlobalConnect 349,-

Eiendomsskatt betales gjennom felleskostnader. Per i dag betales det et beløp på 491,- per kvartal.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 929 202,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 7 330 969,- pr. 2022
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.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.
Teglverksgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912230465, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Styrets arbied:

Større vedlikeholdsprosjekter:

Flere beboere opplevde manglende varme i leilighetene sine fra senhøsten 2023.
- Sikringsskap i kjeller: Sikring for fjernvarmepumpen begynte å gå ofte. I forbindelse med dette ble elektriker kontaktet. Elektriker konkluderte med at det var varmeutvikling i sikringsskapet, som forårsaket feilen. Etter feilsøking ble viften i sikringsskapet skiftet ut. Feilen anses som løst.
- Fjernvarmeanlegg: Rørlegger har vært på befaring av fjernvarmeanlegget, og styret har fått anbefaling om flere utbedringer. Styret er i dialog med rørlegger om dette, og i dialog med Obos vedrørende videre finansiering. Arbeidet er pågående.

Endring i avtaler/nye avtaler:
Inngått overvåkingsavtale med Bygg og Taksikring AS (israsfaren.no), org.nr. 929867025 for fjerning av snø og is fra borettslagets tak. Avtalen løper årlig og gjelder fra første snøfall 2023, senest 1. november, til 1. mai 2024. Inngått vedlikeholdsavtale med Ansnes Elektro AS for årlig service av vifte i sikringsskap.

Dialog med andre boligselskaper:
Mottatt og videreformidlet naboklage fra beboere om musikkstøy fra nabobygg og klage fra beboere om dobbeltparkering i bakgården.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
Problem med fjernvarmeanlegg og sikringsskap i kjeller, se punkt over.
Stor nedbørsmengde i begynnelsen av 2024 førte til vann i en av kjellerbodene.

Er det avholdt sosiale sammenkomster?
Avholdt felles dugnad mai 2023.

Annet arbeid:
Dialog med meglere i forbindelse med beboeres salg av leilighet, sluttført takprosjekt, utredning av enkelte kjellerboder, utredet mulighet for kjøp av vasketjenester etter vedtak fra sist årsmøte (dette er av styret vurdert som for dyrt, og noe som ville medføre økte felleskostnader), byttet lyspærer, vedlikehold av heis, årskontroll brannsikring, fulgt opp hendelser vedrørende utløst brannalarm, fulgt opp naboklager, avholdt budsjettmøte.

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode:
- Utbedring av fjernvarmeanlegg er planlagt utført i løpet av 2024, se punkt over.
- Ytterligere utbedring av brannsikring.
- Flere av lampene i kjeller er defekte og må utbedres/utskiftes av elektriker.
- Utskifting satt på vent i påvente av utbedring av fjernvarmeanlegg.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 24 000,- pr. 05.09.2024

Lånenummer: OBOS01-98208309528
Type: A
Restsaldo: 358.423,-
Restløpetid: 24 år 10 mnd.

Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente 6,14%

Lånenummer: OBOS01-98208309528
Restsaldo: 23.792,-
Kapitalkostnader: 156,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89531487

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 640 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med blant annet steinbelagt bakgård, grillplass, sittegrupper, sykkelparkering, busker og annen beplantning.

Sameiet fester tomten av Tegleverkstomta AS.Festeavgiften betales inn via felleskostnadene fra andelseiere i borettslaget.

Festeavtalen ble tegnet i 2001 og utløper i 2096. Festeavgiften utgjorde kr 679 530 for borettslaget totalt i 2023. Det er budsjettert til 700 000 for 2024. Festeavgiften indeksreguleres etter konsumprisindeksen. Festeavtale er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilt i forbindelse med visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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 Rodeløkka, Meny Ringnes Park, 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.

Sommer som vinter kan nytes i Sofienbergparken, 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, Athletica Vulkan, Fresh Fitness Carl Berner, Elixia Ringnes Park 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. Trikkeholdeplass på Birkelunden for trikk nr. 11, 12 og 18, og busser (nr. 30, 20, 21 og 33) i nærheten. Ca. 15 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 foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.08.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utvalgte byggesaker i området:

Karlstadgata 10 B - Oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg
Saksnummer: 202119941

Helgesens gate 50 A-C - Nytt tak, utskifting av vinduer og dører, installasjon og oppgradering av tekniske anlegg og endring av planløsning i leiligheter
Saksnummer: 202456929

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:

301/227/400/18:
06.03.2001 - Dokumentnr: 12681 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 95 år
Årlig festeavgift: NOK 1 000 000
Årlig regulering av festeavgiften.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400 Snr:3 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festetid: 95 år
Årlig festeavgift: 1075000
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1913 - Dokumentnr: 900790 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1947 - Dokumentnr: 400837 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1982 - Dokumentnr: 400637 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2001 - Dokumentnr: 12681 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 95 år
Årlig festeavgift: NOK 1 000 000
Årlig regulering av festeavgiften.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festetid: 95 år
Årlig festeavgift: 1075000
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2014 - Dokumentnr: 830564 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1905/3625
Ny seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3625

30.09.2014 - Dokumentnr: 830564 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/4149

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen står på oransje liste. Oransje betyr vernet etter plan- og bygningsloven.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

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 tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 47 792,-
Tilrettelegging: 9 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 977,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 470,- 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. 3 500,-

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 4. januar 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Helgesens gate 42F

Helgesens gate 42F
0553 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1884
BRA: 84 m^2
BRA-i: 81 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	5	0	3

Supertakst
GNR: 227 BNR: 400 SNR: 18 ANR: 2
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Helgesens gate 42F
0553 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22683

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Vannfordelerskap er ikke tett, ved en eventuell lekkasje vil vannet rende inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i skapet (endrer ikke tilstandsgrad).

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det dagilge, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ingen sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hva som er årsaken til redusert effekt på avtrekkssystemet.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 1 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det dagilge, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim og gulvstøp er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran på gulvet. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Innhent dokumentasjon om mulig.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofagilg person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Se punkt om varmesentral da berederen vil være en del av dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.9.2024	**12.9.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Handberg Båtvik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



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

Informasjon om boligen

Adresse: **Helgesens gate 42F, 0553 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	400	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:	2	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1884 - Bygget ble omgjort til leiligheter i 2014.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag mens mellom kjeller og 1. etasje er det støpt.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	0
Kjeller	30	27	3	0	0
Totalt m²	**84**	**81**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	51	3	Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.	Bod.
Kjeller	27	27	0	Trapperom, vaskerom og soverom.	
Totalt m²	**81**	**78**	**3**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller er bod fremvist av selger som leiligheten disponerer.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av kjeller ble utført i 2014.	
Er det foretatt hulltaking i utsatt vegg eller i eventuelt oppforet trevirk?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor ved venstre hjørne mot terreng.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt til 10,4 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 63,2 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Til info:
Tørt Under 12% Under 60 RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet boreblle

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør og kjellerdør i branniklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt er fra 2014 når det ble bygget om til leiligheter.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Annet
Støpt gulv på grunn i kjeller og støpt mellom 1. etg og kjeller.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 2 mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og steikovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket metalltrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2014 når det ble gjort om til leiligheter.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2014 når det ble gjort om til leiligheter.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannfordelerskap er ikke tett, ved en eventuell lekkasje vil vannet rende inn i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i skapet (endrer ikke tilstandsgrad).	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2014 når det ble bygget om til leiligheter.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. 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 eiltilsyn) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2014 når det ble bygget om til bolig.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.	

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Se punkt om varmesentral da berederen vil være en del av dette.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2014 når det ble gjort om til leiligheter.	
Når var siste service på anlegget?	
Filter byttet i 2023.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.14 Våtrom: Bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2014 når det ble gjort om til bolig.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Klemmring og vannlås i plast mens resterende er støpejern.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres ingen sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hva som er årsaken til redusert effekt på avtrekkssystemet.	

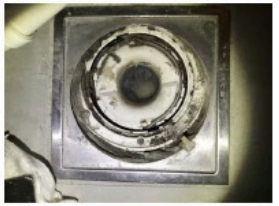
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt ett tidligere hull fra kjøkkenet i benkeskapet til oppvaskkummen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.15 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er fra 2014 når det ble bygget om til leilighet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 1 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Pga flislim og gulvstøp er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran på gulvet. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum med ettgreps blandebatteri fra Oras.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 52,6 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0346/24

Selger 1 navn
Ida Handberg Båtvik

Gateadresse
Helgesens gate 42F

Poststed
OSLO

Postnr
0553

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 5-0346/24

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Var noen ujevnheter under malingen på vinduene i kjelleren. Dette ble ordnet gjennom borretslaget av fagmann.

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er litt svikt i parketten ved trappen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Jeg så et sølvkre noen ganger i kjelleren rett etter jeg flyttet inn, men har ikke sett de igjen på 2 år.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Jeg søkte om bruksendring av kjelleren til soverom i 2020 og fikk dette godkjent.

Document reference: 5-0346/24

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er godkjent som soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Ferdigattest (1)_.pdf

Document reference: 5-0346/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0346/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Båtvik	1efcc79fbf871fb8c8daef1ce4 42d225585d7ba4	03.01.2025 12:48:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0346/24

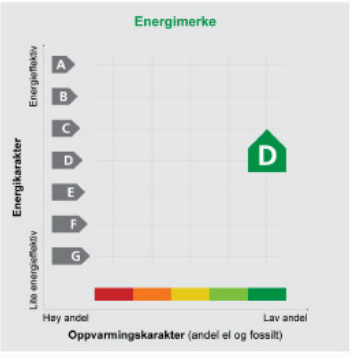
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Helgesens gt 42F
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 2
Gnr.	227
Bnr.	400
Seksjonsnr.	0
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1117413
Dato	07.04.2020



Innmeldt av	Mikkel Gythfeldt

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: 7 730 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

768 kWh elektrisitet	6 962 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helgesens gt 42F	Gnr: 227
Postnr/Sted: 0553 Oslo	Bnr: 400
Leilighetsnummer: 2	Seksjonsnr: 0
Bolignr: H0102	Festenr:
Dato: 07.04.2020 12:39:19	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1117413	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Mikkel Gythfeldt	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Doknr. 12681 Tinglyst 06.03.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 12681
6 MAR 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Festekontrakt

Rett kopi bekreftes

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undirfestenr.
	Oslo	227	400		

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
9 3 3 3 5 1 7 2 6	Aug. Olsen Sverre Berg Bakerier AS	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
9 6 7 5 3 5 2 7 3	Alfa Eiendom AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1.000.000,- - en million kroner -

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
95	01. Januar 2001

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festeavgiften betales etterskuddsvis 30.06. og 31.12. hvert år.
Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med
Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, første gang
med virkning fra 01. Januar 2002, basert på endringen
i indeks fra Oktober 2000 til Oktober 2001.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert 9/12-85
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kontrakten er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses	Tomten er bebygd med næringsbygg. Festeren kan endre eller utvide bebyggelsen uten samtykke fra bortfesteren. Alle avgifter som måtte påløpe vedrørende bygningsmassen, betales av festeren.	

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo, 3/1-01

Bortfesters underskrift: AUG OLSEN SVERRE BERG BAKERIER A/S

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: LIRO BERG, ARILD BERG

Sted, dato: LARVIK 21.12.2000

Festers underskrift: Alfa Eiendom AS

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: THORE LIVERØD JR.

DET SAMTYKKES I TINGLYSNING. 3/1-01

ADVOKAT PER DIESEN M.N.A.

STATENS KARTVERK

Returneres til:

TINGLYST
DAGBOKNR.: ~~1268~~ 12718
6 MAR 2001 1268
OSLO SKIFTERETT
OG GYSKRIVEREMBETE

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Oslo	227	400			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Nei [X] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] Bolig B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [X] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Fritliggj. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [ ] Blokk- BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.750.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 1.750.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9 3 3 3 5 1 7 2 6	Aug. Olsen Sverre Berg Bakerier AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
9 6 7 5 3 5 2 7 3	Alfa Eiendom AS	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo, 2/3

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

AUG OLSEN SVERRE BERG BAKERIER A/S

LARS BERG
ARILD BERG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ADVOKAT PER DIESEN M.N.A.

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

DET SAMTYKKES I OVERDRAGELSEN
2/3-01
ADVOKAT PER DIESEN M.N.A.

STATENS KARTVERK

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

STATENS KARTVERK

VEDLEGG D1

MERKNADER:



Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	
m²	m²	m³	
BRA U01 + H01 + SPORTSBOD:		BRA TOTALT:	ENERGIMERKE
m²		m²	
P-ROM:	S-ROM:	Utnyttelse %BYA:	
m²	m²	%	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Oslo	227/400	0553	Oslo
ADRESSE:			MOH:
Teglverksgata 2			23

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
TIL	Kontroller	05.08.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Bruksendring kjeller	20-0498
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Eksisterende plan H01	ARK-2-0-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:200

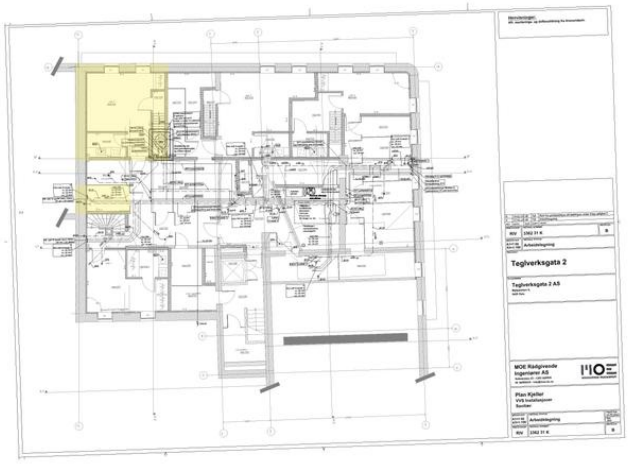
TILTAKSHAVER:
Ida Båtvik

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
- det du vil ha

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-



Tegiverksgata 2

Tegiverksgata 2 AS

MOE Rådgivende Ingeniører AS

Plan Kjeller
VVS Installasjoner
Sanitær

Arbeidstegning

MERKNADER:

Oppvarmet BRA: m²	BYA: m²	VOLUM: m³	
BRA U01 + H01 + SPORTSBOD: m²		BRA TOTALT: m²	ENERGIMERKE
P-ROM: m²	S-ROM: m²	Utnyttelse %BYA: %	

BYGGEKOMMUNE: Oslo	GNR/BNR: 227/400	POSTNR: 0553	POSTSTED: Oslo
ADRESSE: Teglverksgata 2			MOH: 23
TEGNET AV: TIL	KONTROLLERT AV: Kontroller	DATO: 05.08.20	FORMAT: A3

PROSJEKT: Bruksendring kjeller	PROSJEKTNR.: 20-0498
TEGNINGEN VISER: Eksisterende plan U01	TEGNING NR.: ARK-2-0-02
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER:
Ida Båtvik

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
- det du vil ha

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

8036472 7764/2 06.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.09.2024.

Boligselskap:	7764 Teglverksgata 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	912.230.465
Andelseier:	Ida Handberg Båvik
Leieobjektnr:	2
Adresse:	Helgesens Gate 42 F, 0553 OSLO
Andelsnummer:	2
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89531487.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Sameiet fester tomten av Tegleverkstomta AS.
- Festeavgiften betales inn via felleskostnadene fra andelseiere i borettslaget.
- Hjemmelsopplysninger til borettslaget er festekontrakt notert under pengeheftelser og er en heftelse i borettslaget.
- Festeavgiften fremkommer i ligningsoppgaven som fellesgjeld på den enkelte andelseier grunnet pantet som er notert i borettslaget.
- For ytterligere opplysninger se festekontrakten og hjemmelsopplysninger på borettslaget.
- Borettslaget har ikke lån, andel gjeld under ligningsoppgaven er festetomt.
- Opprinnelig innskudd er ukjent
- Gateparkering
- Borettslaget har ikke husordensregler.
- ISTA akonto avregning fjernvarme.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208309528	A	358.423,-	24 år 10 md.	12		Flyt	6,14%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.903,– pr. md.
Herav:

A konto fjernvarme	968,-
Eiendomsskatt	491,-
Felleskostnader	5.442,-
Felleskostnader likt	1.494,-
Lån	159,-
GlobalConnect	349,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 8.744,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.143,-	0,-	29.271,-	438.924,-

Festetomt utgjør 438 924 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208309528	23.792,-	156,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

8036472 7764/2 05.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.09.2024.

Boligselskap:	7764 Teglverksgata 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	912.230.465
Andelseier:	Ida Handberg Båvik
Leieobjektnr:	2
Adresse:	Helgesens Gate 42 F, 0553 OSLO
Andelsnummer:	2
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89531487.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Sameiet fester tomten av Tegleverkstomta AS.
- Festeavgiften betales inn via felleskostnadene fra andelseiere i borettslaget.
- Hjemmelsopplysninger til borettslaget er festekontrakt notert under pengeheftelser og er en heftelse i borettslaget.
- Festeavgiften fremkommer i ligningsoppgaven som fellesgjeld på den enkelte andelseier grunnet pantet som er notert i borettslaget.
- For ytterligere opplysninger se festekontrakten og hjemmelsopplysninger på borettslaget.
- Borettslaget har ikke lån, andel gjeld under ligningsoppgaven er festetomt.
- Opprinnelig innskudd er ukjent
- Gateparkering
- Borettslaget har ikke husordensregler.
- ISTA akonto avregning fjernvarme.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208309528	A	358.423,-	24 år 10 md.	12		Flyt	6,14%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.903,– pr. md.
Herav:

A konto fjernvarme	968,-
Eiendomsskatt	491,-
Felleskostnader	5.442,-
Felleskostnader likt	1.494,-
Lån	159,-
GlobalConnect	349,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 8.744,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.143,-	0,-	29.271,-	438.924,-

Festetomt utgjør 438 924 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208309528	23.792,-	156,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Teglverksgata 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 912230465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mai kl. 07:00 til 4. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jesper Brunell er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jesper Brunell (H0104) og Merete Steinsheim (H0202) som protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap, samt overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Det har de siste årene vært krevende å få beboere til å stille til styreverv. Styreverv er noe som gjøres på dugnad av beboerne. For å gjøre det mer attraktivt for beboere å stille til styreverv, foreslår styret å øke styrehonoraret. I dag er styrehonoraret på totalt 37 000 kr, som fordeles mellom vervene. Styret foreslår å øke denne potten fra 37 000 kr til totalt 50 000 kr.

Styret ønsker med dette forslaget å sikre at borettslaget har et fulltallig styre, og unngå at dette er en tjeneste som borettslaget må leie inn eksternt. Dette vil i så fall medføre høyere kostnad for borettslaget. Styret har undersøkt med et eksternt selskap, og ser at det vil koste rundt 50 000 kr + et etableringsgebyr på ytterligere ca 16 000 kr for kun styreledervervet alene. I tillegg må styret fremdeles ha to styremedlemmer.

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner et vedtak om å øke styrehonoraret fra totalt 37 000 kr til 50 000 kr per år.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: 6
Antall stemmer for vedtak 2: 5
Antall blanke stemmer: 0
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Alle kandidater som har kontaktet styret i forkant av innkalling har blitt tatt med i avstemningen. Alle kandidater har takket ja til oppført verv.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jesper Brunell (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jesper Brunell

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Liv Carlhamn Rasmussen (10 stemmer)
Merete Steinsheim (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Carlhamn Rasmussen
Merete Steinsheim

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
William Sætren (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
William Sætren

7. Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Utbedringsbehov
Borettslaget har behov for å utbedre fjernvarmeanlegget. Vi har i løpet av høsten og vinteren 23/24 hatt problemer med varmen i borettslaget. Vi viser til informasjon styret har lagt ut på Vibbo om dette tidligere, sist 25.02.24, se vedlagt fil hvor utbedringsbehovene er nærmere beskrevet.

Finansiering
Kostnaden på utbedringene er estimert til ca 300 000. Disse kostnadene overskrider borettslagets budsjetterte og oppsparte midler. Styret har, som varslet, vært i dialog med Obos vedrørende finansiering. Obos har anbefalt at finansieringen av utbedringene gjøres via opptak av lån med nedbetalingstid på 25 år. Dette bidrar til å fordele kostnadene på boenhetene over lånets varighet.

Obos har i tillegg anbefalt at det tas opp et lån med en buffer på 20 %, i tilfelle uforutsette hendelser. Styret har derfor søkt og fått innvilget et lån på 360 000 kr, forutsatt at lånet får pant med førsteprioritet i borettslagets eiendom.

Opptak av lån vil innebære en mindre økning i fellesutgiftene for den enkelte boenheten. Dette medfører en økning av kategorien for brukdelte felleskostnader på ca. 3%. Denne prosentøkningen gjelder altså posten oppført i den månedlige fakturaen som kalles "Felleskostnader".

Kostnaden vil fordeles mellom andelseierne på lik måte som festeavgiften fordeles i dag - altså ut i fra størrelsen på borettslagsandelen, jf. Borettslagsloven § 5-19.

Konsekvens ved unnlatt utbedring
Dersom vi unnlater å foreta disse utbedringene, har vi fått beskjed fra Rørleggersentralen AS at dette vil medføre en risiko for at anlegget bryter sammen og må erstattes – denne kostnaden er estimert å være rundt ti ganger så høy som de foreslåtte tiltakene her. Utbedringene vil bidra til å forlenge levetiden av anlegget.

Styret mener dette må regnes som nødvendig vedlikehold som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.- Dersom vedtaket ikke går gjennom vil styret måtte se seg nødt til å øke felleskostnadene betydelig for å kunne dekke denne utgiften. Vi mener derfor at foreslått finansiering er den beste løsningen for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360.000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500.000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360 000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500 000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

Fremmet av: To individuelle andelseiere i borettslaget

Styret har mottatt forslag fra to beboere som ønsker at bruken av fellesarealene i borettslaget reguleres. Styret foreslår derfor en vedtektsendring, som regulerer dette.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 9 i borettslagets vedtekter, med følgende ordlyd:

9. Bruk av borettslagets fellesarealer

Beboere skal ikke oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene, med unntak av dørmatte foran egen inngangsdør. Med fellesareal menes gangareal, byggets inngangsparti og kjellerområde. Midlertidig bruk kan tillates ved behov og etter avtale med styret. Midlertidig oppbevaring av eiendeler i fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Ved brudd på vedtaket forbeholder styret seg retten til å fjerne private eiendeler som oppbevares i borettslagets fellesarealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes slik at nytt punkt 9 legges til i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Fellesvask

Fremsatt av: William Sætrer

Fellesvask ordningen er problematisk. Ikke alle gjennomfører på tidsriktig måte når det er deres tur. Det fremstår at problemet er størst om vinteren da det fort blir skittent inne. Det blir mye dialog på Vibbo om forholdet, som tar tid og energi for styret å adressere.

Styrets innstilling
Ved forrige årsmøte ble foreslått at styret skulle undersøke kostnaden med å kjøpe inn renholdstjenester for vask av fellesarealer. Det ble flertall for dette forslaget. Styret har hentet inn et tilbud fra et firma som kunne påta seg dette oppdraget. Firmaet har på nytt blitt kontaktet og bedt om å levere et oppdatert tilbud.

Hvis dette forslaget blir vedtatt, vil styret inngå kjøp av renholdstjenester for vask av fellesarealer under følgende forutsetning:

Kostnaden kan ikke finansieres i borettslagets eksisterende driftsbudsjett. Kostnaden vil måtte finansieres ved økning av felleskostnader. Styret venter på avklaring fra Obos hvordan denne kostnaden vil måtte fordeles mellom beboere - enten gjøres dette likt mellom boenhetene, eller brøkdelt ut i fra leilighetenes størrelse.

Tilbudet styret mottok var på 22 800,- kr/år eks. mva. Dersom vedtaket blir godkjent, vil styret takke ja til tilbudet forutsatt at prisen ikke øker med mer enn 15%.

Tilbudet inkluderer vask og støvsuging av fellesarealer eks. kjeller en gang per månød. I tillegg inkluderer det vask og støvsuging av kjellergulv en gang per halvår. Tilbudet forutsetter at borettslaget har tilstrekkelig med utstyr. Innkjøp av det som eventuelt mangler vil gå på driftsbudsjettet, og påvirker ikke felleskostnader.

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 6
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Team for bygging av felles platting i bakgård

Fremsatt av: Trygve Rønning

Det kan bygges en platting på uteområdet i bakgård for å gjøre det mer attraktivt for bruk. Uteområdet er lite i bruk da det er ujevnt underlag for sioler, og med et stort sykkelskur i nabogård kjennes det innestengt. En platting vil gjøre plassering og bruk av utemøbler mye enklere, og som en integrert del av platting kan det helt inn mot nabogård lages plass til planter og espalier for å lage et grønnere, mer trivelig areal.

Vi mener borettslagets medlemmer på frivillig basis kan stå for arbeid med å utarbeide et eller flere forslag og en eventuell byggesøknad. Selve arbeidet med bygging av platting kan gjøres på dugnadsbasis.

Kommentarloppdatering 27/05: Etter tilbakemelding fra styret understrekes det at platting vil være tilgjengelig for alle med bruksrett i bakgården, Fabrikken og Teglverksgården borettslag inkludert.

Undertegnede kan godt stå for prosjektering og koordinering frem til ferdig platting dersom dette er ønskelig fra styret.

Styrets innstilling
Det presiseres at endelig skisserte planer vil måtte stemmes over ved årsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Byggearbeider der det bygges noe nytt krever to tredjedels flertall i generalforsamling.

Bakgården deles mellom vårt borettslag (Teglverksgata 2 Borettslag), Fabrikken og de to andre borettslagene i sameiet. Dersom vedtaket går gjennom på generalforsamlingen, vil prosjektet også måtte godtas av Fabrikken og de øvrige borettslagene. Hvordan denne prosessen legges opp kan klargjøres i dialog mellom prosjektgruppa og styret.

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Oslo 09.06.24:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7764
Teglverksgata 2 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Teglverksgata 2 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mai kl. 07:00 og lukker 4. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7764

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak
8. Vedtektsendring: Bruk av fellesareal
9. Fellesvask
10. Team for bygging av felles platting i bakgård

Med vennlig hilsen,
Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jesper Brunell er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jesper Brunell (H0104) og Merete Steinsheim (H0202) som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap, samt overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7764 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har de siste årene vært krevende å få beboere til å stille til styreverv. Styreverv er noe som gjøres på dugnad av beboerne. For å gjøre det mer attraktivt for beboere å stille til styreverv, foreslår styret å øke styrehonoraret. I dag er styrehonoraret på totalt 37 000 kr, som fordeles mellom vervene. Styret foreslår å øke denne potten fra 37 000 kr til totalt 50 000 kr.

Styret ønsker med dette forslaget å sikre at borettslaget har et fulltallig styre, og unngå at dette er en tjeneste som borettslaget må leie inn eksternt. Dette vil i så fall medføre høyere kostnad for borettslaget. Styret har undersøkt med et eksternt selskap, og ser at det vil koste rundt 50 000 kr + et etableringsgebyr på ytterligere ca 16 000 kr for kun styreledervervet alene. I tillegg må styret fremdeles ha to styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner et vedtak om å øke styrehonoraret fra totalt 37 000 kr til 50 000 kr per år.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle kandidater som har kontaktet styret i forkant av innkalling har blitt tatt med i avstemningen. Alle kandidater har takket ja til oppført verv.

Roller og kandidater

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

- Jesper Brunell

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

- Liv Carlhamn Rasmussen
- Merete Steinsheim

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

- William Sætren
  Har erfaring med å sitte som styreleder i borettslag, er samfunnsbevist og opptatt av å skape et positivt nærmiljø. Jeg har og erfaring med utarbeidelse og vurdering av regelverk fra Forsvaret.

Sak 7

Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utbedringsbehov

Borettslaget har behov for å utbedre fjernvarmeanlegget. Vi har i løpet av høsten og vinteren 23/24 hatt problemer med varmen i borettslaget. Vi viser til informasjon styret har lagt ut på Vibbo om dette tidligere, sist 25.02.24, se vedlagt fil hvor utbedringsbehovene er nærmere beskrevet.

Finansiering

Kostnaden på utbedringene er estimert til ca 300 000. Disse kostnadene overskrider borettslagets budsjetterte og oppsparte midler. Styret har, som varslet, vært i dialog med Obos vedrørende finansiering. Obos har anbefalt at finansieringen av utbedringene gjøres via opptak av lån med nedbetalingstid på 25 år. Dette bidrar til å fordele kostnadene på boenhetene over lånets varighet.

Obos har i tillegg anbefalt at det tas opp et lån med en buffer på 20 %, i tilfelle uforutsette hendelser. Styret har derfor søkt og fått innvilget et lån på 360 000 kr, forutsatt at lånet får pant med førsteprioritet i borettslagets eiendom.

Opptak av lån vil innebære en mindre økning i fellesutgiftene for den enkelte boenheten. Dette medfører en økning av kategorien for brøkdelte felleskostnader på ca. 3%. Denne prosentøkningen gjelder altså posten oppført i den månedlige fakturaen som kalles "Felleskostnader".

Kostnaden vil fordeles mellom andelseierne på lik måte som festeavgiften fordeles i dag - altså ut i fra størrelsen på borettslagsandelen, jf. Borettslagsloven § 5-19.

Konsekvens ved unnlatt utbedring

Dersom vi unnlater å foreta disse utbedringene, har vi fått beskjed fra Rørleggersentralen AS at dette vil medføre en risiko for at anlegget bryter sammen og må erstattes – denne kostnaden er estimert å være rundt ti ganger så høy som de foreslåtte tiltakene her. Utbedringene vil bidra til å forlenge levetiden av anlegget.

Styret mener dette må regnes som nødvendig vedlikehold som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.- Dersom vedtaket ikke går gjennom vil styret måtte se seg nødt til å øke felleskostnadene betydelig for å kunne dekke denne utgiften. Vi mener derfor at foreslått finansiering er den beste løsningen for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360.000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500.000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360 000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500 000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

Vedlegg

2. 25.02.24 Status rundt fjernvarmeanlegget.pdf

Sak 8

Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

Forslag fremmet av:
To individuelle andelseiere i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forslag fra to beboere som ønsker at bruken av fellesarealene i borettslaget reguleres. Styret foreslår derfor en vedtektsendring, som regulerer dette.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 9 i borettslagets vedtekter, med følgende ordlyd:

9. Bruk av borettslagets fellesarealer

Beboere skal ikke oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene, med unntak av dørmatte foran egen inngangsdør. Med fellesareal menes gangareal, byggets inngangsparti og kjelleområde. Midlertidig bruk kan tillates ved behov og etter avtale med styret. Midlertidig oppbevaring av eiendeler i fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Ved brudd på vedtaket forbeholder styret seg retten til å fjerne private eiendeler som oppbevares i borettslagets fellesarealene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes slik at nytt punkt 9 legges til i vedtektene.

Sak 9

Fellesvask

Forslag fremmet av:
William Sætren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesvask ordningen er problematisk. Ikke alle gjennomfører på tidsriktig måte når det er deres tur. Det fremstår at problemet er størst om vinteren da det fort blir skittent inne. Det blir mye dialog på Vibbo om forholdet, som tar tid og energi for styret å adressere.

Styrets innstilling

Ved forrige årsmøte ble foreslått at styret skulle undersøke kostnaden med å kjøpe inn renholdstjenester for vask av fellesarealer. Det ble flertall for dette forslaget. Styret har hentet inn et tilbud fra et firma som kunne påta seg dette oppdraget. Firmaet har på nytt blitt kontaktet og bedt om å levere et oppdatert tilbud.

Hvis dette forslaget blir vedtatt, vil styret inngå kjøp av renholdstjenester for vask av fellesarealer under følgende forutsetning:

Kostnaden kan ikke finansieres i borettslagets eksisterende driftsbudsjett. Kostnaden vil måtte finansieres ved økning av felleskostnader. Styret venter på avklaring fra Obos hvordan denne kostnaden vil måtte fordeles mellom beboere - enten gjøres dette likt mellom boenhetene, eller brøkdelt ut i fra leilighetenes størrelse.

Tilbudet styret mottok var på 22 800,- kr/år eks. mva. Dersom vedtaket blir godkjent, vil styret takke ja til tilbudet forutsatt at prisen ikke øker med mer enn 15%.

Tilbudet inkluderer vask og støvsuging av fellesarealer eks. kjeller en gang per måned. I tillegg inkluderer det vask og støvsuging av kjellergulv en gang per halvår. Tilbudet forutsetter at borettslaget har tilstrekkelig med utstyr. Innkjøp av det som eventuelt mangler vil gå på driftsbudsjettet, og påvirker ikke felleskostnader.

Forslag til vedtak

Fellesvask ordningen avskaffes, enten helt eller delvis, og man vurderer å anskaffe profesjonell vaskehjelp. Enten hele året, eller kun om høst-vinter dersom en kost/nytte vurdering tilsier det.

Sak 10

Team for bygging av felles platting i bakgård

Forslag fremmet av:
Yngve Rønning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kan bygges en platting på uteområdet i bakgård for å gjøre det mer attraktivt for bruk. Uteområdet er lite i bruk da det er ujevnt underlag for stoler, og med et stort sykkelskur i nabogård kjennes det innestengt. En platting vil gjøre plassering og bruk av utemøbler mye enklere, og som en integrert del av platting kan det helt inn mot nabogård lages plass til planter og espalier for å lage et grønnere, mer trivelig areal.

Vi mener borettslagets medlemmer på frivillig basis kan stå for arbeid med å utarbeide et eller flere forslag og en eventuell byggesøknad. Selve arbeidet med bygging av platting kan gjøres på dugnadsbasis.

Kommentar/oppdatering 27.05: Etter tilbakemelding fra styret understrekes det at platting vil være tilgjengelig for alle med bruksrett i bakgården, Fabrikken og Teglverksgården borettslag inkludert.

Undertegnede kan godt stå for prosjektering og koordinering frem til ferdig platting dersom dette er ønskelig fra styret.

Styrets innstilling

Det presiseres at endelig skisserte planer vil måtte stemmes over ved årsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Byggearbeider der det bygges noe nytt krever to tredjedels flertall i generalforsamling.

Bakgården deles mellom vårt borettslag (Teglverksgata 2 Borettslag), Fabrikken og de to andre borettslagene i sameiet. Dersom vedtaket går gjennom på generalforsamlingen, vil prosjektet også måtte godtas av Fabrikken og de øvrige borettslagene. Hvordan denne prosessen legges opp kan klargjøres i dialog mellom prosjektgruppa og styret.

Forslag til vedtak

Styret skal innen 30. juni 2024 velge en gruppe som skal samle forslag til utforming og utrede mulighet for en felles platting i bakgård. I utredning skal det foreligge en eller flere skisserte løsninger for platting, med estimater på kost og estimerte tider for ferdigstillelse. Utredning skal ferdigstilles innen 31. desember 2024.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jesper Brunell	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Madina Salamova	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Merete Steinsheim	Helgesens Gate 42 F

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

Generelle opplysninger om Teglverksgata 2 Borettslag
Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.
Teglverksgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912230465, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 400

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

Teglverksgata 2 Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter: 8 styremøter i perioden mai 2023-april 2024.
- Større vedlikeholdsprosjekter:
  Flere beboere opplevde manglende varme i leilighetene sine fra senhøsten 2023.
  - Sikringsskap i kjeller: Sikring for fjernvarmepumpen begynte å gå ofte. I forbindelse med dette ble elektriker kontaktet. Elektriker konkluderte med at det var varmeutvikling i sikringsskapet, som forårsaket feilen. Etter feilsøking ble viften i sikringsskapet skiftet ut. Feilen anses som løst.
  - Fjernvarmeanlegg: Rørlegger har vært på befaring av fjernvarmeanlegget, og styret har fått anbefaling om flere utbedringer. Styret er i dialog med rørlegger om dette, og i dialog med Obos vedrørende videre finansiering. Arbeidet er pågående.

- Endring i avtaler/nye avtaler:
  Inngått overvåkingsavtale med Bygg og Taksikring AS (israsfaren.no), org.nr. 929867025 for fjerning av snø og is fra borettslagets tak. Avtalen løper årlig og gjelder fra første snøfall 2023, senest 1. november, til 1. mai 2024.

  Inngått vedlikeholdsavtale med Ansnes Elektro AS for årlig service av vifte i sikringsskap.

- Dialog med andre boligselskaper:
  Mottatt og videreformidlet naboklage fra beboere om musikkstøy fra nabobygg og klage fra beboere om dobbeltparkering i bakgården.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
  Problem med fjernvarmeanlegg og sikringsskap i kjeller, se punkt over.
  Stor nedbørsmengde i begynnelsen av 2024 førte til vann i en av kjellerbodene.

- Er det avhold sosiale sammenkomster?
  Avholdt felles dugnad mai 2023.

- Annet arbeid:
  Dialog med meglere i forbindelse med beboeres salg av leilighet, sluttført takprosjekt, utredning av enkelte kjellerboder, utredet mulighet for kjøp av vasketjenester etter vedtak fra sist årsmøte (dette er av styret vurdert som for dyrt, og noe som ville medføre økte felleskostnader), byttet lyspærer, vedlikehold av heis, årskontroll brannsikring, fulgt opp hendelser vedrørende utløst brannalarm, fulgt opp naboklager, avholdt budsjettmøte.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode:
  Utbedring av fjernvarmeanlegg er planlagt utført i løpet av 2024, se punkt over.
  Ytterligere utbedring av brannsikring.

  Flere av lampene i kjeller er defekte og må utbedres/utskiftes av elektriker.
  Utskifting satt på vent i påvente av utbedring av fjernvarmeanlegg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 0 til større vedlikehold. Det er behov for større vedlikehold av fjernvarmeanlegget. Denne utbedringen må finansieres ved tilførte midler. Styret er i dialog med Obos vedrørende å få på plass finansiering av dette.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teglverksgata 2 Borettslag.

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

Budsjettet er basert på en 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teglverksgata 2 borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teglverksgata 2 borettslag .

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: BK9DT-PVTD-YXCAS-74QTH-QKQFO-S6BV4

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BK9DT-PVTD-YXCAS-74QTH-QKQFO-S6BV4

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-18 17:29:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BOEOT-FLJYD-YICAS-T4QTH-QKQFO-S6BX4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitalle 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@pennes.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**378 184**	**501 310**	**378 184**	**438 360**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		60 176	-123 126	34 300	20 291
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**60 176**	**-123 126**	**34 300**	**20 291**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**438 360**	**378 184**	**412 484**	**458 651**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	871 074	763 057
Kortsiktig gjeld	-432 714	-384 873
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**438 360**	**378 184**

TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 299 844	1 193 920	1 275 000	1 384 694
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 299 844**	**1 193 920**	**1 275 000**	**1 384 694**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 217	-4 935	-5 000	-5 217
Styrehonorar	4	-37 000	-35 000	-37 000	-37 000
Revisjonshonorar	5	-6 943	-8 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 760	-45 925	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-5 500	-16 755	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-118 957	-227 704	-123 500	-134 000
Forsikringer		-67 040	-59 365	-66 000	-74 000
Festeavgift		-679 530	-641 748	-645 000	-700 000
Kommunale avgifter	8	-184 709	-145 694	-179 200	-215 000
Energi/fyring		-32 510	-36 238	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 784	-42 838	-44 000	-71 196
Andre driftskostnader	9	-11 413	-62 020	-12 000	-15 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 257 363**	**-1 326 435**	**-1 240 700**	**-1 373 403**
DRIFTSRESULTAT		**42 481**	**-132 515**	**34 300**	**11 291**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 695	9 389	0	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 695**	**9 389**	**0**	**9 000**
ÅRSRESULTAT		**60 176**	**-123 126**	**34 300**	**20 291**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-123 126		
Reduksjon udekket tap		60 176	0		

TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	78 035 927	78 035 927
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 035 927**	**78 035 927**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		266	579
Forskuddsbetalte kostnader		5 882	16 963
Energiavregning	14	50 011	88 867
Driftskonto OBOS-banken		525 538	374 888
Sparekonto OBOS-banken		289 377	281 760
SUM OMLØPSMIDLER		**871 074**	**763 057**
SUM EIENDELER		**78 907 000**	**78 798 984**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Udekket tap	12	-1 193 702	-1 253 878
SUM EGENKAPITAL		**-1 108 702**	**-1 168 878**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	79 582 989	79 582 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 582 989**	**79 582 989**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 064	7 303
Leverandørgjeld		420 650	377 570
SUM KORTSIKTIG GJELD		**432 714**	**384 873**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 907 000**	**78 798 984**
Pantstillelse	15	159 160 978	159 160 978
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Jesper Brunell Madina Salamova Merete Steinsheim

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	928 128
Felleskostnader	287 436
Kabel-TV	64 056
Eiendomsskatt	20 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 299 844**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 217**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 37 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 943.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Advokatfirmaet HTD as	-3 125
FasadeEksperten AS	-607 253
Nco AS	-6 000
Boro-Prosjekt AS	-10 000
Element Eiendom AS	-50 000
Strand/Løken arkitekter AS	-24 234
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-2 400
Innbetaling fra beboere	701 598
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 414**
Drift/vedlikehold bygninger	-26 229
Drift/vedlikehold VVS	-12 940
Drift/vedlikehold elektro	-16 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 419
Kostnader dugnader	-2 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-118 957**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 235
Kommunale avgifter	-164 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-184 709**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-6 201
Andre kontorkostnader	-894
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-11 413**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 652
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 713
SUM FINANSINNTEKTER	**17 695**

NOTE: 11
BYGNINGER

Bygning	78 035 927
SUM BYGNINGER	**78 035 927**

Tomten er festet av Teglverkstomta AS.
Gnr.227/bnr.400
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013	-79 582 989
SUM BORETTSINNSKUDD	**-79 582 989**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-132 183
SUM INNTEKTER	**-132 183**

KOSTNADER

Fjernvarme	182 194
SUM KOSTNADER	**182 194**
SUM ENERGIAVREGNING	**50 011**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 582 989
Festeavgift	250 000
TOTALT	**79 832 989**

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

Bygninger	78 035 927
TOTALT	**78 035 927**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89531487. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Status rundt fjernvarmeanlegget

Hei alle sammen.

Som dere er kjent med, har vi gjennom vinteren hatt både små og store problemer med fjernvarmeanlegget. Dette innebærer at noen beboere har opplevd at både varmtvann i springen og gulvvarme med jevne mellomrom har gått, noen har opplevd problemer med gulvvarme i noen rom – enten for lav eller for høy, mens andre opplever at varmen ikke har fungert i det hele tatt.

Styret har vinteren 23/24 hatt hyppig dialog og befaring/utbedring med elektriker og rørlegger. Vi ønsker her å komme med en oppdatering og en nærmere forklaring av årsaken til problemene.

Problemstillingene slik vi er kjent med det i dag er tredelt

Problemstilling 1: Sikringen til fjernvarmeanlegget gikk sporadisk

Problemstilling 2: Fjernvarmeanlegget trenger store utbedringer

Problemstilling 3: Individuelle leiligheter opplever kommunikasjonssvikt mellom termostater og styringsenhet

Problemstilling 1: Sikringen til fjernvarmeanlegget gikk sporadisk

I. Introduksjon til problemet:

Sikringen som gir strøm til hele fjernvarmeanlegget har hatt en tendens til å gå med jevne mellomrom. Det tar ofte noen timer å oppdage at sikringen har gått. Løsningen er da å slå sikringen på igjen, slik at fjernvarmesystemet da slår seg på igjen fra null. Dette har ført til kalde gulv og varmtvann i flere av leilighetene.

II. Status på problemet:

Etter befaring konstaterte elektriker at sikringen til fjernvarmeanlegget gikk i sikringsrommet på grunn av høy varmeutvikling i sikringsskapet. Ny vifte og rør til luftinntak inn til naboboden har blitt installert , og vedlikeholdsavtale har blitt inngått, for å sikre at viften ikke slutter å fungere i fremtiden. Dette har vist seg å gjøre sikringsskapet stabilt. Sikringen har kun gått en gang etter denne utbedringen ble gjort tidligere i vinter.

III. Det som gjenstår:

Styret vil fortsette å monitorere sikringsskapet ved jevne mellomrom, men utenom dette anses per i dag problemet som løst.

Problemstilling 2: Fjernvarmeanlegget trenger store utbedringer

I. Introduksjon til problemet:

Borettslaget har en avtale med Rørleggersentralen AS, som har vært på befaring hos oss. De økte trykket på anlegget i tillegg til å fylle opp ekspansjonskaret for å sørge for at vannet når frem til alle leiligheter. Etter befaringer med Rørleggersentralen AS viser det seg at selve fjernvarmeanlegget mangler tre vesentlige deler for å fungere optimalt: et delstrømsfilter, et fullstrømsfilter og en vakumavgasser. Dette er ikke deler som er påkrevd å levere et fjernvarmeanlegg med, og ser ut til å være noe utbygger har valgt å spare penger på da leilighetene ble bygd. Utbedringer av dette må derfor dekkes av borettslaget.

II. Status på problemet:

Borettslaget har mottatt et tilbud fra Rørleggersentralen AS med foreslått oppgradering av vårt fjernvarmeanlegg for å bygge på disse delene som mangler for å få det til å fungere optimalt. Tilbudet vi har mottatt kommer på 298.168,- kr inklusivt kjøring og arbeidstimer, men med forbehold om at ytterligere kostnader kan påløpe ved eventuelt merarbeid. **I og med at dette er en stor kostnad som overskrider borettslagets oppsparte midler og budsjetterte driftsmidler, har styret avtalt et møte med Obos for å se på hvilke løsninger vi har for å finansiere dette. Dette møtet er planlagt til neste uke (uke 9). Vi vil komme tilbake med mer informasjon etter møtet**.

III. Det som gjenstår:

Hvorfor trenger borettslagets fjernvarmeanlegg et delstrømsfilter, et fullstrømsfilter og en vakumavgasser?

Styret har etterlyst en detaljert forklaring fra Rørleggersentralen AS om nøyaktig hva de forskjellige komponentene gjør, og hvorfor vi trenger de. **Ingen i styret er fagkyndige på dette området, men per i dag, er det slik vi forstår det:**

Filter: Både delstrømsfilter og fullstrømsfilter er typer magnetfilter for å fjerne alle spor av rust og korrosjon i fjernvarmeanlegget. Hvis det bygges opp små partikler av dette i anlegget, vil det ikke fungere optimalt.

Vakumavgasser: Anlegget i dag har ingen innebygd måte å fjerne luft fra rørene. Hvis det er luft i rørene, vil det både øke risiko for at rust og korrosjon oppstår. Dette er fordi rørene ikke er laget i et rustfritt materiale. De er designet for å ikke ha noe luft i systemet. Luft i rørene vil også senke effektiviteten av oppvarmingen, da luft ikke leder varme på lik måte som varmt vann gjør.

Styret har bedt Rørleggersentralen AS om mer informasjon om utbedringene som må gjøres, og også konsekvensene dersom vi *ikke* foretar disse utbedringene, som vi kan dele med borettslaget i en fremtidig oppdatering. **Rørleggersentralen AS har gitt oss en klar anbefaling om å foreta disse utbedringene inneværende år. De mener utbedringene er kritiske for at anlegget ikke skal gå i stå. Dersom vi unnlater å foreta disse utbedringene, vil vi risikere at anlegget bryter sammen og må erstattes – denne kostnaden er estimert å være rundt ti ganger så høy som de foreslåtte tiltakene her. Utbedringene vil bidra til å forlenge levetiden av anlegget.**

Vi presiserer at utbedringene av fjernvarmeanlegget ikke nødvendigvis vil ha umiddelbar effekt for alle leilighetene. Dette skyldes mest sannsynlig problemene i punkt 3 (dvs. Kommunikasjon mellom styringsenhet og termostat), men med forbehold om at også andre problemstillinger kan oppstå. Det vil derfor kunne være behov for feilsøking i enkelte av leilighetene i etterkant av disse utbedringene både av styret og rørlegger. Styret vil ha fortløpende dialog med rørlegger angående dette.

Problemstilling 3: Individuelle leiligheter opplever kommunikasjonssvikt mellom termostater og styringsenhet

I. Introduksjon til problemet:

Individuelle leiligheter opplever at en eller flere av sine termostater ikke kommuniserer med styringsenheten som fordeler fjernvarmen fra inntakspunkt i leilighet ut til kretsene som ligger fordelt i gulvene.

II. Status på problemet:

Individuelle problemer i leiligheter rundt kommunikasjon mellom styringsenhet og termostater har foreløpig ikke blitt sett på i samarbeid med Rørleggersentralen AS, da dette er et problem som potensielt vil ta mange timer å feilsøke (med høy timepris), og som (ut ifra det styret har fått forklart fra Rørleggersentralen AS) ikke vil være en god permanent løsning uten å i tillegg utføre tiltakene som står beskrevet i problemstilling 2. Styret har bistått med feilsøking for enkelte av leilighetene som opplever problemer i et forsøk på å få en samlet oversikt. Eventuell videre feilsøking vil bli aktuelt.

Årsaken til at disse problemene oppstår, er ikke helt lett å forstå. Hver leilighet har en egen styringsenhet som er produsert av Uponor. Etter dialog med Uponor kan det virke som at det er en kombinasjon av to forskjellige ting. Den vanligste feilen, er at batteriet i termostatene går tomt. Dette antar styret at alle beboere, som har trøbbel med sine fjernvarmeanlegg, har fått med seg og prøvd å løse. Om det fremdeles ikke fungerer, er det mest sannsynlig forårsaket av en kortsluttet aktuator. Dette er delen med en "blå hette" inne i styringsskapet i leiligheten regulerer hvor mye varme som sirkulerer i den enkelte kretsen. Dette kan være forklaringen på hvorfor noen opplever at det ikke er varme i gulvet, selv om termostaten er skrudd på varmt, men kan også bety det omvendte, at gulvvarmen er på for høyt, selv om den er skrudd ned. Det kommer trolig an på hvor åpen aktuatoren var i det den kortsluttet. Begge feilene produserer en feilmelding til kretsen i panelet på styringsenheten (i følge brukermanualen).

III. Det som gjenstår:

Styret kommer til å fortsette å kommunisere med Rørleggersentralen nærmere rundt denne problemstillingen. Hvis det er aktuelt, vil styret også innhente mer detaljert info om hver enkelt beboers styringsenhet, for å forhåpentligvis spare rørlegger fra å innhente dette til en høy timepris. Detaljer for hva eventuelt neste steg er etter det, må vi komme tilbake til.

Mvh

Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 31.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.24
Selskapsnummer: 7764 **Selskapsnavn:** Teglverksgata 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jesper Brunell er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.
- [ ] Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jesper Brunell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Liv Carlhamn Rasmussen
- [ ] Merete Steinsheim

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] William Sætren

Sak 7 Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360 000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500 000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

Styrets innstilling godkjennes slik at nytt punkt 9 legges til i vedtektene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Fellesvask

Fellesvask ordningen avskaffes, enten helt eller delvis, og man vurderer å anskaffe profesjonell vaskehjelp. Enten hele året, eller kun om høst-vinter dersom en kost/nytte vurdering tilsier det.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Team for bygging av felles platting i bakgård

Styret skal innen 30. juni 2024 velge en gruppe som skal samle forslag til utforming og utrede mulighet for en felles platting i bakgård. I utredning skal det foreligge en eller flere skisserte løsninger for platting, med estimater på kost og estimerte tider for ferdigstillelse. Utredning skal ferdigstilles innen 31. desember 2024.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Teglverksgata 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 912230465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. januar kl. 09:00 til 29. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Eiere som skal godkjenne protokollen er Jesper Brunell og Marie Amelie

> **Forslag til vedtak:**
> Jesper Brunell og Marie Amelie er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Prosjekt takvindu i Helgesens gate 42F

Iht.borettslagsloven paragraf § 8-9 nr 1 så er vi nødt til å kalle inn til en ekstra generalforsamling for denne typen påbygging/fasadeendring.

Det vil bli digital avstemning.

Vindusprosjekt Helgesens gate 42F for 5 leiligheter i 3 etasje og tilsammen omfatter innsetting av 12 nye takvinduer vår bygård.

Oslo Plan og bygningsetaten har godkjent rammetillatelse for Innstallasjon av takvinduer.

Fasadeeksperten AS er totalentreprenør og utførende part.Leverandør.

Det er 10 års garanti på arbeidene, herunder garanti rundt taklekkasjer, vinduene og deres funksjon.

Byggherre vil være Borettslaget med prosjektlederansvar.

Budsjett og kostnader dekkes av beboere i leilighet nr. 13-17.

Dette prosjektet vil ikke påføre øvrige beboere noen kostnader.

Arbeidet skal ferdigstilles fem uker etter oppstartsdato.

Prosjektet inkluderer ulike fag som tømrer, stilas bakgård, Karlstagata og Teglverksgata, blikkenslager, maler vasker og sanerer. Fasadeeksperten AS koordinerer disse fagene selv.

Leverandør er ansvarlig for HMS og SHA på byggeplassen herunder særlig sikring på tak, sikring mot utstyr som kan falle i bakgård og sikring ut mot gaten Karlstadgata og Teglverksgata.

Leverandør er ansvarlig for at all avfall kildesorteres og kastes under og etter ferdigstillelse av prosjektet. Leverandør tar avfallet med seg, slik at det ikke går ut over vår egen avfallsløsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenner dere prosjektet?
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

JESPER BRUNELL
OSLO 10.02.2023



Ekstraordinært årsmøte 2021

Teglverksgata 2 Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 25. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Teglverksgata 2 Borettslag. Avstemningen åpner 22. juni kl. 12:00 og lukker 25. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

https://vibbo.no/7764

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgt

Med vennlig hilsen,
Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Robin Hjelde Pay

Mia Brungot

Fredrik Sylthe

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mia Brungot og Robin Pay er valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgt

Styremedlem Fredrik Sylthe skal flytte ut av borettslaget, og vi har en kandidat som har takket ja til å stille til valg.

Innstilling

Nyvalgt meldem trer inn i styret og Fredrik Sylthe trer ut.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Maria Amelie

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG (Sist oppdatert 31. mai 2024)

1. BORETTSLAGETS FORETAKSNAVN

Borettslagets foretaksnavn er Teglverksgata 2 Borettslag. Foretaket er et borettslag.

2. FORRETNINGSKONTOR

Borettslagets forretningskontor er i Hammersborg torg, 0179 Oslo.

3. PÅLYDENDE VERDI PÅ ANDELENE

Borettslaget har 17 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Selskapets andelskapital er på NOK 85 000 fordelt på 17 aksjer, hver pålydende NOK 5 000.

4. STYRET

Borettslaget ledes av et styre, som velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum styreleder, nestleder, og ett styremedlem, der styreleder velges særskilt. Ved behov kan generalforsamlingen vedta å utvide styret til inntil fem (5) styremedlemmer og inntil tre (3) vararepresentanter.

Styremedlemmer velges for ett (1) år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.

5. ANDELSEIERE

Juridiske personer, som def inert i Borettslagsloven § 4-3, kan eie opp til 20 prosent av andelene i borettslaget.

6. OVERLATING AV BRUK (FREMLEIE)

Andelseieren har anledning til å overlate bruken av bostedet til andre, jf. Borettslagsloven § 5-3 f lg.

7. FORETNINGSFØRER

Borettslaget benytter OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179, som forretningsfører.

8. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes årlig, og innen seks (6) måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes minst åtte (8) dager og høyst tjue (20) dager før møtet skal holdes.

Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen, samt angi frist for innlevering av saker som andelseiere ønsker å behandle.

Ordinær generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

1. Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning

2. Andre saker som etter vedtektene og Borettslagsloven Kapittel 7 skal behandles av generalforsamlingen.

9. BRUK AV BORETTSLAGETS FELLESAREALER

Beboere skal ikke oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene, med unntak av dørmatte foran egen inngangsdør. Med fellesareal menes gangareal, byggets inngangsparti og kjelleområde. Midlertidig bruk kan tillates ved behov og etter avtale med styret. Midlertidig oppbevaring av eiendeler i fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Ved brudd på vedtaket forbeholder styret seg retten til å fjerne private eiendeler som oppbevares i borettslagets fellesarealer.

VEDTEKTER FOR TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG (Sist oppdatert 31. mai 2024)

1. BORETTSLAGETS FORETAKSNAVN

Borettslagets foretaksnavn er Teglverksgata 2 Borettslag. Foretaket er et borettslag.

2. FORRETNINGSKONTOR

Borettslagets forretningskontor er i Hammersborg torg, 0179 Oslo.

3. PÅLYDENDE VERDI PÅ ANDELENE

Borettslaget har 17 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Selskapets andelskapital er på NOK 85 000 fordelt på 17 aksjer, hver pålydende NOK 5 000.

4. STYRET

Borettslaget ledes av et styre, som velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum styreleder, nestleder, og ett styremedlem, der styreleder velges særskilt. Ved behov kan generalforsamlingen vedta å utvide styret til inntil fem (5) styremedlemmer og inntil tre (3) vararepresentanter.

Styremedlemmer velges for ett (1) år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.

5. ANDELSEIERE

Juridiske personer, som def inert i Borettslagsloven § 4-3, kan eie opp til 20 prosent av andelene i borettslaget.

6. OVERLATING AV BRUK (FREMLEIE)

Andelseieren har anledning til å overlate bruken av bostedet til andre, jf. Borettslagsloven § 5-3 f lg.

7. FORETNINGSFØRER

Borettslaget benytter OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179, som forretningsfører.

8. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes årlig, og innen seks (6) måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes minst åtte (8) dager og høyst tjue (20) dager før møtet skal holdes.

Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen, samt angi frist for innlevering av saker som andelseiere ønsker å behandle.

Ordinær generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

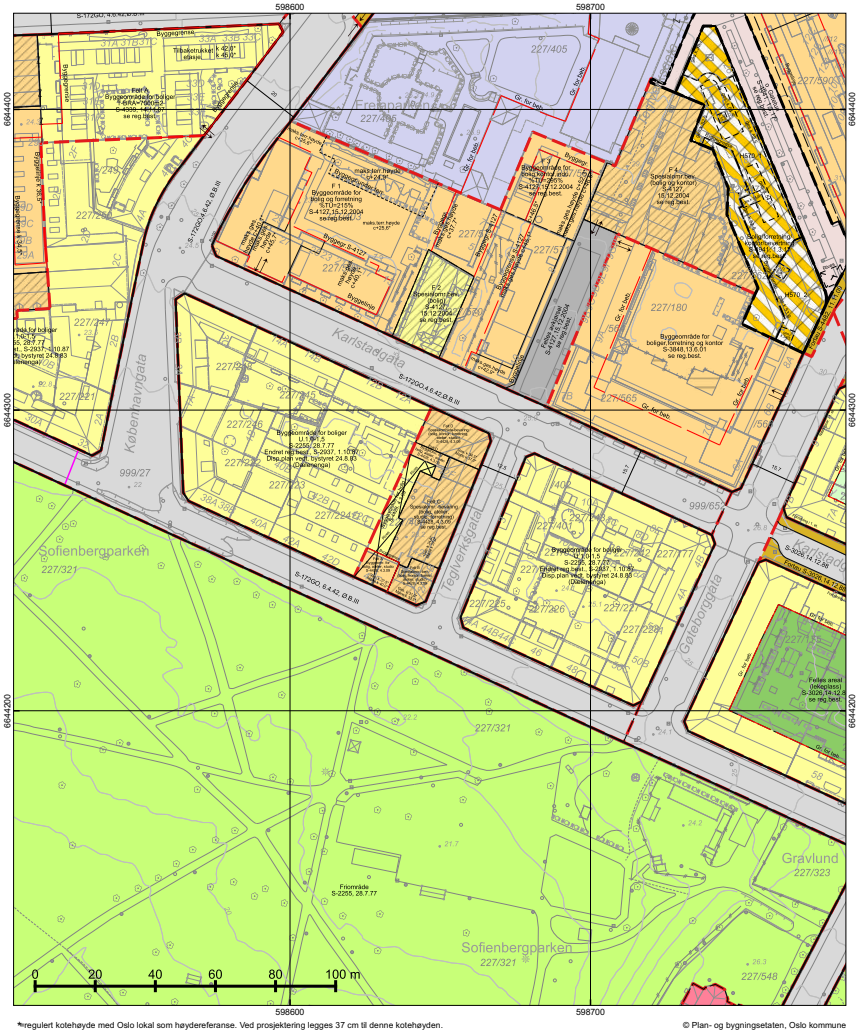
1. Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning

2. Andre saker som etter vedtektene og Borettslagsloven Kapittel 7 skal behandles av generalforsamlingen.

9. BRUK AV BORETTSLAGETS FELLESAREALER

Beboere skal ikke oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene, med unntak av dørmatte foran egen inngangsdør. Med fellesareal menes gangareal, byggets inngangsparti og kjelleområde. Midlertidig bruk kan tillates ved behov og etter avtale med styret. Midlertidig oppbevaring av eiendeler i fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Ved brudd på vedtaket forbeholder styret seg retten til å fjerne private eiendeler som oppbevares i borettslagets fellesarealer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Bruker: tas
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: 323811/ 86497911
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: HELGESENS GATE 42F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/400

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
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

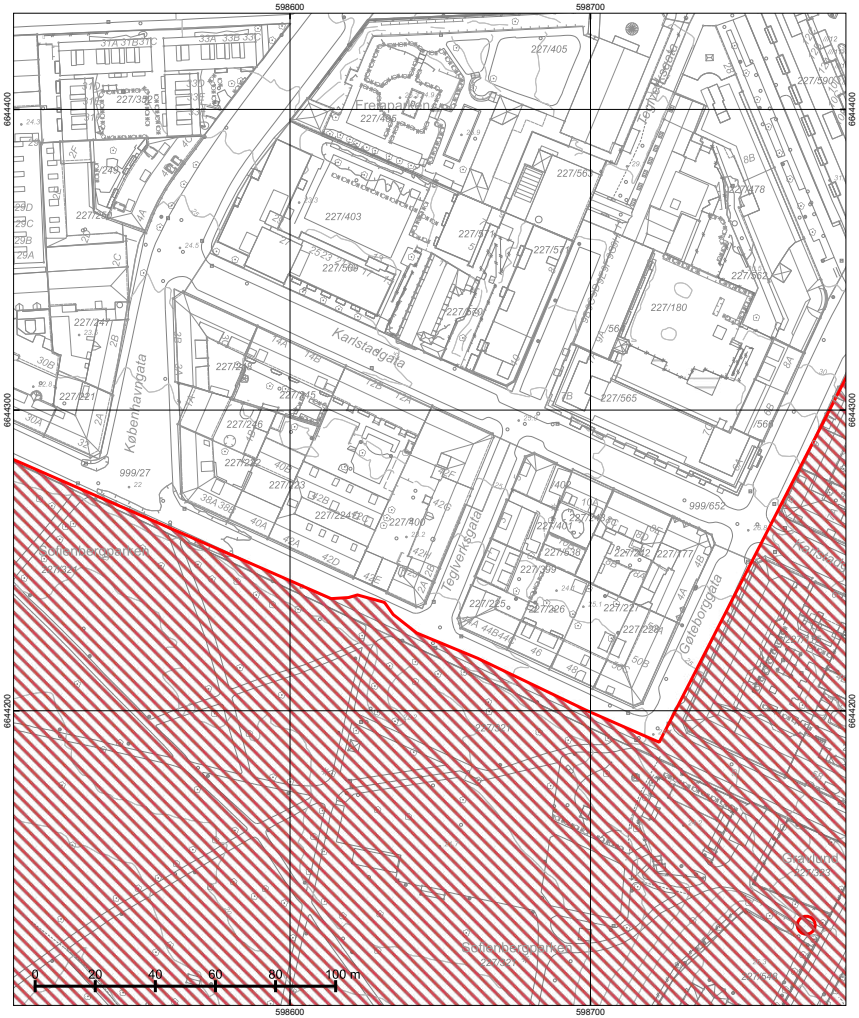
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring


598600
598700
6644400
6644300
6644200
Frognerparken
Kristian Augusts gate
Karlstadgata
Københavngata
Tegnérlundgata
Gøteborggata
Gøteborggata
Gøteborggata
Tegnérlundgata
Tegnérlundgata
Gøteborggata
Gøteborggata
Gøteborgg

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo

S-4428

Endret reguleringsplan med reg.best. for Teglverksgata 2, Rodeløkka.

Vedtaksdato: 04.03.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502687
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502687

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TEGLVERKSGATA 2 GNR. 227, BNR. 400

§ 1. Avgrensning
Planområdet er vist på plankart merket PSK-200502687, alt. 3 og datert 08.12.2008.

§ 2. Formål
Området foreslås regulert til:
Felt A+D: Byggeområde for bolig, atelier, studio
Byggeområde for bolig
Felt B: Spesialområde - bevaring (bolig, kontor, forretning, bevertning, atelier, studio
Felt C: Spesialområde - bevaring (bolig, atelier, studio og forretning)
Det tillates atelier med eventuelt utsalg i kjelleretasje.
Felt D: Spesialområde - bevaring (bolig, kontor, forretning, atelier, studio)

§ 3. Utnyttelse
Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 2910 m².
Arealer under terreng medregnes ikke i BRA.

§ 4. Plassering, høyder og bruk
Nybygg og påbygg skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte maksimale kotehøyde for gesims og møne som vist på plankartet.
Det tillates mindre oppbygg for tekniske installasjoner over disse høydene.
Plassering av forretning tillates kun i 1. etasje.
Boligandelen skal ikke overstige 20 % av felt C sin BRA.

§ 5. Utforming
Felt A:
Ny bebyggelse skal gjennom volum, materialbruk og farger utformes slik at det oppnås en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
Mot gårdsrom tillates balkong/svalgang med bredde på maks. 1,5 m. ut over byggegrense.
Mot gate tillates vinduer liggende i takflata. Mot bakgård tillates mindre oppløft og takterrasser nedsenket i takflata, maksimal bredde 2,5 m.
Bygningen skal utformes med portal for inn- og utkjøring, gang- og sykkeltrafikk, flyttebil etc.

Spesialområde- bevaring:
Eksteriøret skal bevares eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende. Eldre fasadeelementer, som vinduer og dekorelementer, skal bevares. Ved oppussing av fasader skal opprinnelig materialbruk og farger benyttes.
På bakeribygningen tillates oppføring av svalganger / balkonger mot gårdsrom med inntil 1,5 m dybde over eksisterende pilastre fra andre etasje og oppover, samt etablering av nye inngangsdører til leilighetene. Dette skal utføres slik at fasadens opprinnelige utforming i størst mulig grad blir bevart.
Eksisterende brolegging i gårdsrommet skal bevares.

§ 6. Leilighetsfordeling
Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA
Minimum 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA
Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

§ 7. Parkering
Med bakgrunn i bevaringsinteressene kan krav til bilparkering fravikes. Sykkelparkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

§ 8. Avkjørsel
Avkjørsel skal være fra Helgesens gate i felt A.

§ 9. Utearealer
Det skal avsettes uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligenes bruksareal. Maksimalt 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong.

S-4428

§ 10. Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomta. Uteområder skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsv.-Byggelinje på nord- siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

Vedtaksdato: 04.06.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194200533
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke kravpå innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Helgesens gate 42F

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	**6 min** 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**13 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**7 min** 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	**24 min** 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**11 min** 0.8 km
Hersleb videregående skole	**11 min**

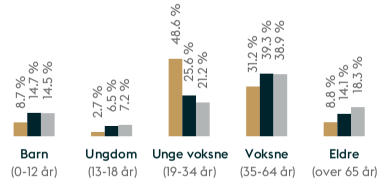
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.3 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**6 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**12 min** 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**4 min** 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	**5 min** 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**5 min** 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	3 min
Dælenengen ballbane	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	7 min
EVO Grünerløkka	9 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 2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LOGG ARKITEKTUR AS
Dalsbergstien 22D
0170 OSLO

Dato: 22.08.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201117828-121 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 42F	Eiendom:	227/400/0/0
Tiltakshaver:	DAIMYO AS	Adresse:	Mølleparken 6, 0459 OSLO
Søker:	LOGG ARKITEKTUR AS	Adresse:	Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Helgesens gate 42 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for det omsøkte tiltak, mottatt 29.11.2016. Søknaden var komplett 06.08.2019.

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 201117828			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/17
Plan 2. etasje	E-9	08.02.2012	6/7
Plan 1. etasje	A100	15.03.2012	11/3
Plan 1 - Oversikt - Utomhus	A001	16.05.2012	16/2
Prinsippsnitt A1	A201	17.04.2013	23/4
Prinsippsnitt A3	A203	17.04.2013	23/5
Prinsippsnitt A4	A204	17.04.2013	23/6
Plan kjeller	A099	17.04.2013	23/7
Fasade øst	A301	17.04.2013	23/9
Fasade nord	A302	17.04.2013	23/10
Plan 3. etasje	A102	08.11.2013	47/6
Plan 4. etasje	A103	08.11.2013	47/7
Snitt 1	A201	08.11.2013	47/8

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet i 201117825

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 områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
DAIMYO AS, Mølleparken 6, 0459 OSLO
Mats Anda, andamats@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kari Erik Sydtø
Dalsveien 3
5007 BERGEN

Dato: 19/11 2016
Aktivitetsnr 5211

Eiendom: 2274-00-0-0

Tiltakshaver: Kari Erik Sydtø
Adresse: Dalsveien 3, 5007 BERGEN
Tiltakshaver: Kari Erik Sydtø
Adresse: Dalsveien 3, 5007 BERGEN
Tiltakstype: Rammetillatelse med ansvarsrett
Tiltak gjelder: Bruksendring

Ferdigattest - Helgesens gate 42 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner herved/viser til midlertidig ferdigattest for bruksendring av kjøller til rom for varig opphold, mottatt 20.10.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er godkjent av Plan- og bygningsetaten for tillatelsen, sak 2016/1567			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Rev**	**PBE-id**
Planer	A011	12. 10 2016	1/4

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

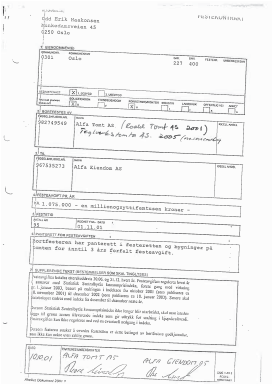
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggesaker
3 -saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2016 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jan Erik Rein Berg - enhetsleder

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslokommune.no
www.dgnorweb.no

Postadresse: Boks 2004 Skøyen, 0102 Oslo
Besøksadresse: Stats gate 1, 0187 Oslo
Kontaktsenter, tlf: Kundesenter, tlf: Telefaks: Org.nr.:
22 80 20 00
22 80 76 10
NO 971 040 823 MVA



Ref. Erik Haakonsen
Håkkenfjellveien 45
5250 Oslo

Alfa Kiosk AS
Org.nr. 221 609

Alfa Kiosk AS
Org.nr. 967349549
Kontrakt Torvet 45, 2001
Dagligvare Storm 45, 2005 (nåværende)

Alfa Kiosk AS
Org.nr. 967335273

Alfa Kiosk AS
Org.nr. 967335273

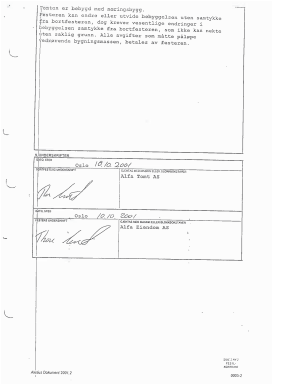
Kr. 1.876.800,- ex millioneprisutsfrihetsen kroner -

Dato 10.10.01

Dato 10.10.01

Sertifikaten har punktvarsl i Festavtalen og bygningene på tomten for inntil 3 års forfall festeavgift.

Dato 10.10.01



Tomten er bebygd med næringsbygg.
Festeren kan endre eller utvide bebyggelsen uten samtykke fra bortfesteren, dog kreves vesentlige endringer i bebyggelsen samtykke fra bortfesteren, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Alle avgifter som måtte følge nåværende bygningsmassen, betales av festeren.

Dato 10.10.2001
Alfa Kiosk AS

Dato 10.10.2001
Alfa Kiosk AS

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 hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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: 5-0346/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Helgesens gate 42F 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 400, snr 18 (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