

Teglverksgata 9B



Velkommen til

Teglverksgata 9B



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Råkul leilighet over 2 plan på Grünerløkka I Townhouse følelse I Felles takterrasse I Vv/fyring inkl i fk. I IN-ordning

Prisantydning	5 550 000,-
Fellesgjeld	733 528,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 284 878,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 980,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1891

Megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no




SAMMEN



Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Teglverksgata 9B!
- Dette er en unik mulighet til å sikre seg en New York inspirert leilighet med generøs takhøyde og en praktisk planløsning over 2.etasjer. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med idylliske omgivelser og likevel nærhet til alt av nødvendige fasiliteter. Rett i nærheten finner du Sofienbergparken.

- Følgende er verdt å fremheve:
- Varmtvann, fyring og tv/internett inkl i felleskostnader
- Solrik felles takterrasse med fantastisk utsikt
- God takhøyde og store vindusflater
- Designkjøkken fra italienske Varenna
- Ekstern bod på 6 kvm
- Mulighet for parkering*
- Ingen dok.avg eller forkjøpsrett
- Ca 5 min til buss og trikk

Arealer og innhold

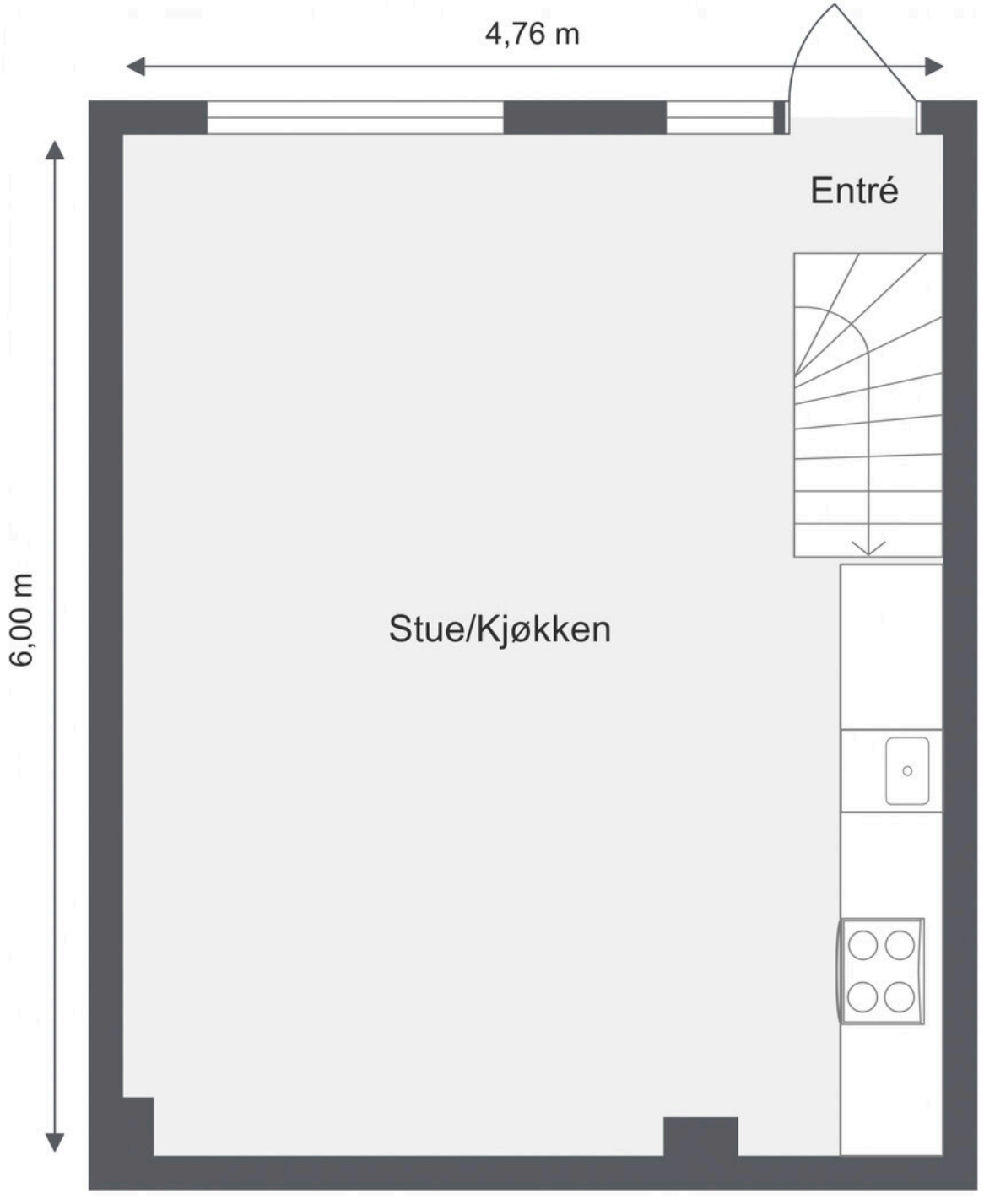
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	66 kvm

Beskrivelse

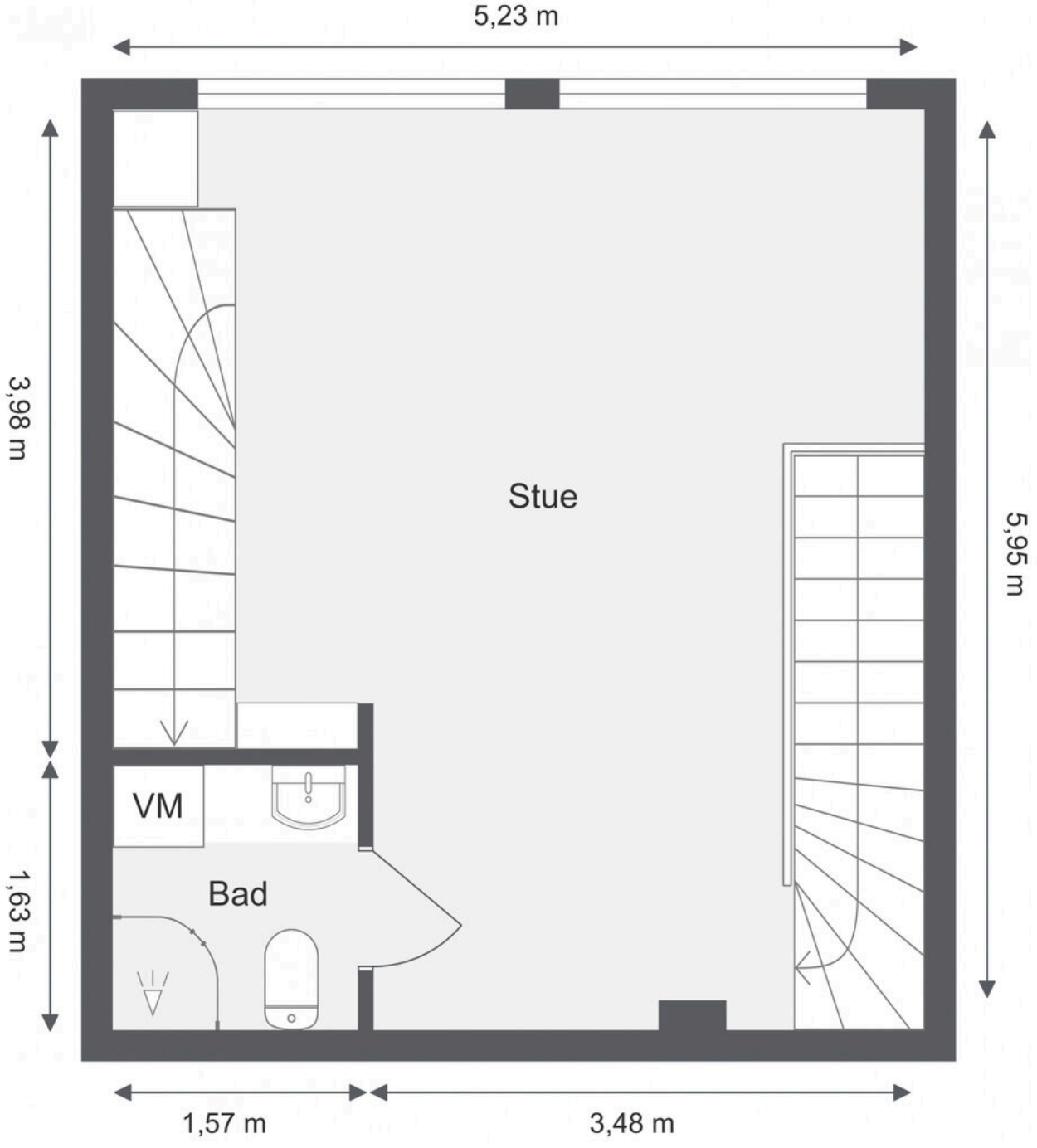
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Stue/kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad og stue
Total BRA: 31 kvm.

Snare Boligvurdering



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk av tegningen krever samtykke.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk av tegningen krever samtykke.
















SMEG




















KIWI
KIWI

Informasjon

Teglverksgata 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0088/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Teglverksgata 9B, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 564 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Baandfabrikken Brl, org.nr. 988237108

Selger
Kristian Millstein

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)
733 528,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 283 528,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 284 878,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 294 178,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1891

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:

BRA-i: 29 kvm. Stue/kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad og stue
Total BRA: 31 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1 og 2.etasje og har følgende romfordeling: Stue/kjøkken, bad og oppholdsrom.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod på ca. 6 kvm.

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

Bygningen er oppført i 1891, men er ombygget i 2005. Referansenivået er derfor 2005.

Bad
Badet ifølge tidligere prospekt fra ombyggingen i 2005. Her er det lagt mikrosement og varmekabler i gulv. Det er innredet med benkeplate smurt med mikrosement, dusj med dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og klosett. Det er også en egen praktisk nisje for vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble pusset opp i 2021, med unike håndlagde fliser (laget og montert av keramiker Ebbe Arneberg).

Stue
Leiligheten har en stue/kjøkken løsning i 1.etasje med generøs takhøyde og store vindusflater med dype karmer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuens utforming byr på flere møbleringsmuligheter. Leiligheten er arealeffektiv og har praktiske løsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter. Stuen fremstår som et sosialt og lyst allrom.

I 2.etasje er det også innredet med en praktisk hems. På hemsen er det plass til dobbeltmadrass.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal slitasje.

- Utvendig > Dører: Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og normal slitasje.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnt avvik og normal bruksslitasje.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert avflasset mikrosement på benkeplaten.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Mulighet for leie av p-plass ved henvendelse til Rodeløkka Parkering AS.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2018: Lagt microsement på vegger, gulv og plassbygget

benkeplate og hylle, montert servant, armatur og
dosete samt malt tak
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØS Elektro AS 28. februar 2021 Montert 3 stikk på kjøkken, tilkoblet eksisterende
tilførsel og kurssikring.
- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco AS 12.12.2017 Vedlikeholdsspylt avløpsrør kjøkken og bad samt kontroll av
vannlås og slukplugg. Alt OK.
-18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller av skjeggkre i borettslaget, dette ble det satt inn tiltak mot i august 2022. Etter dette har det ikke
vært opplyst om nye tilfeller.
-23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 22.02.2025

Bygningssakkyndig

Daniel Snare

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.
- Sprinkelanlegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Taklampe over spisebord i 1. egt og lampe over sofa i 2. etg medfølger ikke handelen.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

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. 1700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 980,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 980,44,-
Herav:
Lån nr: 11495396 1; IN lån 2 - Akonto renter 1 302,62
Lån nr: 11495396 1; IN lån 2 - Akonto avdrag 2 132,61
Lån nr: 11495396; IN lån 1 - Akonto renter 1 186,68
Lån nr: 11495396; IN lån 1 - Akonto avdrag 1 942,52
Internett 199,00
Felleskostnader 5 018,00
TV 199,00

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Kommunale avgifter

Fordeling fellesgjeld for leilighet:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11495396
Restsaldo: 314 397,67
Kapitalkostnader: 8 111,06

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11495396 1
Restsaldo: 345 452,16
Kapitalkostnader: 9 282,85
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208392719
Restsaldo: 73 678,52
Kapitalkostnader: 483,93

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 344 637,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 378 547,- pr. 2023
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

Internett er inkludert i felleskostnadene (GlobalConnect).

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Baandfabriken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988237108, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er EY.

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Referat årsmøte 2024:

Bæresystem og konstruksjoner
Omfattende oppfølging ifm. råttent bjelkelag ved innkjørsel til p-kjeller over bodene våre inkludert skadeundersøkelse, midlertidig sikring og strakstiltak, oppfølging mot byggemyndigheter, ansvarlige konsulenter (statiker, brannkonsulent) og utførende (entreprenør) samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameiet. Informering av beboere og p-plass-eiere. Arbeidene med den nye p-kjeller innkjørselen har vært til stor ulempe for av våre seksjonseiere som har bod i den nordlige enden av bodområdet. Noen har vært nødt til å flytte alt bodinnholdet til den ene enden av boden, noen har dekke til med presenning eller plast – og noen har vært nødt til å flytte tingene sine til eksternt lager. Utstrakte forsinkelser i arbeidet skyldes forsinkelser fra leverandør som gikk ut over utførende. Dårlig kommunikasjon rundt dette skyldes manglende og også til dels

feilaktig informasjon til styret fra utførende.

Ventilasjon
Service av vifter ble gjennomført på taket (1 ny motor med ny styring og i tillegg service til alle takviftere) i kjellerbodene og i bodene på øvre plan samt vifter i rømningstrapphuset. Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimalt, men av systematisk årsak er det ikke mulig å endre det. Ventilasjonsstyringen i kjelleren blir fulgt opp med vanlige serviceintervaller: klokkestyring og styrkeregulering fungerer standardmessig (trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftere, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy). Serviceavtale følges opp med KBS også de årene fremover.

Heis
Heiswirene, drivskive, heisalarm m.fl. ble byttet, heisen er i god tilstand igjen etter utvidet service. Serviceavtale med Orona som skal stå ansvarlig for heisen også de årene fremover.

Terrassedører
Kun de skadde dørene repareres eller skiftes etter vurdering av etterspurte tilbud og borettslagets totaløkonomi. Vi er i kontakt med Byggmester Neteland for disse arbeider og følger opp med de mest berørte eiere – basert på vurdering fra fagfolk.

Skadedyr
Kartlegging av skjeggkre er gjennomført, ny runde av behandling med åte er gjennomført i fellesarealer og berørte leiligheter fra Anticimex. Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger nye kartlegginger og nye runder etter behov.

Vedlikeholdsarbeider
- Styret har siden 2020 jobbet med avdekket vanninntrenging i hovedtrappehus – inkludert tiltettede regnrenner og nedløp på svalgangene, samt mindre utbedringer mot lekkasjene. Omfattende byggeteknisk nødvendig renovering ble utført. Resterende arbeider (lukking av avvik som tettearbeider, strøm til dørlås m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av mottatte tilbud og borettslagets totaløkonomi, med egnete utførende.
- Det ble oppdaget nye lekkasjer i taket over leilighet 33. Fagmessig blikkenslagerarbeid erstattet «løsningen» fra Villavent (som bare hadde montert treplater i sin tid) rundt takvifter, men det er åpenbart videre utettheter rundt takvinduene i det bratte partiet opp mot møne som TakOgBeslag følger opp. Videre arbeider vurderes i sammenheng med nødvendig stillas. Dette kan være fordelaktig med tanke på synergi med (1) malerarbeider til vinduer i fasaden mot Teglverksgata og (2) solceller på taket slik at vi får støtte også for stillas for grønne tiltak. Dette beskrives nærmere i Styrets innlegg til årsmøte.
- Vedlikehold og investeringer tas alltid først etter en grundig vurdering av fordeler og ulemper med å utsette tiltak, generell budsjettutviklingen og stigende drifts-og vedlikeholdskostnader. Hensikten er å begrense økningen av felleskostnader med valg av bedre lånevilkår (bl.a. «grønne lån»), å følge med på rentesats og generell økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generell vedlikehold.
- 5-års-EL-kontroll skal følges opp etter vanlig rutine også de årene fremover.
- Problemer med våtrom og varme (spesielt ikke fungerende radiatorer) følges opp med beboere, Styret koordinerer felles gjennomgang av Andersen&Larsen i berørte leilighetene, selv om det ikke er grunnet fellesanlegg og skulle være eierens ansvar.

- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet også i

årene fremover. Det har fra fellesarealet i indre gård, øvre plan lekket vann inn ned næringslokalet, ned i Lissefabrikkens boder – og også helt ned i parkeringskjelleren. Sameiet har gjennomført flere punktuelle prøvegravinger for å følge opp OPAKrapportens anbefalinger med formål å finne og tette disse lekkasjene. Sameiet har ikke kommet til enighet med næringslokalets eiere om tette-løsning. Saken må følges opp også i neste styreperiode etter at Næringslokalets eiere har kommet med sine krav via advokat. Fare for «pågående tvist» er meldt inn i årsberetning.
- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: våre 3 parallelle systemer med brikkelesere (til elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste felles dørene) og Tidomat (calling-anlegg) fungerer stort sett bra og støtter hverandre. Dør til hagen har beholdt mekanisk låskasse, dør til postrommet og rømningstrapphus skal også få mekanisk låskasse tilbake som fysisk back-up hvis all elektronikk skulle svikte. Batteribytte til ikke strømtilkoblete lås (Scantron Sensolock m/vandalskjold og enklere Danalock i teknisk rom/vaktmesterrom) følges opp med vaktmestere og andre aktører (låsesmed/produsent/installatør Glenn Raanes).
- Styret har avtalt et møte med Freia (og sameiets borettslagene) rundt nabolagssamarbeid.

Brannsikring og HMS
Brannkonsulent engasjeres til utarbeidelse av ny branninnstruks inkludert videre anbefalinger. Styret følger opp HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet – fra nå av elektronisk. Som del av disse rutinene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikkerhet og batterier til brannvarslere. Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2024.

Beboere varsles at det ikke skal settes brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør
Jevnlig vedlikeholdsspyling på dugnadsbasis (spyling med 2 flasker Mudin per leilighet, etter bruksanvisning med varmt vann. Gjennomføres samme dag etasjevis i tett
tidsrekkefølge: først 1. så 2. 3., 4. og til slutt 5. etasje spyler) er lagt inn i vedlikeholdsplanen annethvert år – neste spyling iverksettes i april 2024 etter noen beboere har meldt om problemer i fjor.

TV og internett til leiligheter som er med i kollektivavtalen
Pågående avtale med Lynet ble overført til Globalconnect. Det eneste som utestår er moderne Wifi6-rutere og verifisering at modem til de 2 kontaktene i p-kjelleren også ble byttet. Nettet fungerer stort sett stabil nå, «barnesykdommer» som vi opplevde i transfer fra Lynet til Globalconnect ble løst. Avtale med Riks-TV opprettholdes. Bytte til en annen leverandør vurderes ikke før noen år har gått
NB!: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres i nyoppusset trappehus.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 733 528,- pr. 19.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11495396
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo 5 626 267,48
Innfrielsesdato: 01.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11495396 1
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo 7 969 856,40
Innfrielsesdato: 01.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208392719
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo 2 898 695,00
Innfrielsesdato: 30.08.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). IN innbetalingsterminer for andelseier er 1.mai og 1. november. OBS! innbetalingen må være OBOS ihende innen 20/4 og 20/10. Det er kun mulig å nedbetale lån så lenge det er flytende rente. Minimum nedbetaling på IN er på kr 60 000,-.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 733 528,35,-, pr. 19.02.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2023 regnskap viser et overskudd på kr. 1 909 329,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 1 656 500,-

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

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring.
Polisenr. 1021292

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Teglverksgata bor du sentralt til på Sofienberg/Grünerløkka med et rolig og stemningsfullt miljø. Samt gangavstand til alt det Oslo har å by på. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med idylliske omgivelser og likevel nærhet til alt av nødvendige fasiliteter. Rett i nærheten finner du Sofienbergparken.

Grünerløkka er en av byens mest spennende og stemningsfulle bydeler med et rikt utvalg av kafeer, restauranter, gallerier samt store, frodige parker. Olaf Ryes Plass, Sofienbergparken og Birkelunden er populære møteplasser som myldrer av liv på sommers tid. Grunerløkka skole, en godt likt og populær skole ligger bare et par minutters gange fra leiligheten. Det er også mange barnehager i nærheten.

Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Ben Reddik, Delikatessen og Parkteateret, for å nevne noen - ligger i nærheten. Kreative småretter finner du hos hos Bass. Vespa & Humla ligger i samme gate som leiligheten og er et veldig populært frokost/brunsj sted. Tim Wendelboe serverer kaffe i verdensklasse fra sin butikk i Grüners gate/Fossveien. Er kaffe din greie finner du også Supreme Roastworks i Thorvald Meyers gate. I samme gaten finner du også den ettertraktede frisøren Gevir hvor skjønnhet og velvære står i fokus!

På vestsiden av Akerselva finner du også Vulkan, Oslos trendy kultur- og kreative næringssenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, klatresenter, squashbane, MAD at BAR, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo og området rommer både kulturtilbud, treningssenter, hoteller og mye mer.
Vespa & Humla ligger i samme gate som oss, som er et veldig populært frokost/brunsj sted, kanskje bedre å nevne denne?

Det er også kort vei til Tøyen som er betydelig oppgradert. Tøyensenteret er blitt "trendy" med urbane spisesteder og attraktive butikkonsepter. Tøyen Torg har gjenoppstått som en attraktiv møteplass og et yrende kultur- og handelssenter. Her finner du Anatolia med tyrkisk mat, Melt Thai Kitchen og det meget populære utestedet Postkontoret. Se nærmere informasjon her: https://www.toyentorg.no.

Tøyenbadet er under oppføring og blir byens største badeanlegg. Det nye anlegget skal blant annet inneholde et innendørsbad med fire basseng, et stort

utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, stupetårn inne og ute, samt kafeteria. Ulike badetemperaturer og store arealer med varierende vanndybder gir gode forhold for svømmeopplæring og forskjellige aktiviteter. Utebadet vil ligge i parken mot sør, og deler av familiebassenget inne forlenges i et utebasseng som vil være åpent hele året. Flerbrukshallen, som skal bygges i tilknytning til badeanlegget, er tilrettelagt for innendørs ballidrett og får en spilleflate tilsvarende en håndballbane på 20 x 40 meter. Badet planlegges ferdigstilt sommeren 2024 og vil ligge nær leiligheten.

Offentlig kommunikasjon:
Fra leiligheten er nærmeste busstopp kun to minutter å gå (Sofienbergparken), samt nærmeste bane tre minutters gange (Olaf Ryes plass). Her fra går det jevnlig avganger som tar deg dit du måtte ønske.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende påbygging datert 20.04.2012.

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.

Det er avvik fra dagens plantegning sammenlignet med det som er byggemeldt. På de byggemeldte tegningene er planløsningen speilvendt fra hvordan leiligheten er i dag.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning og kontor.

Kommuneplan:
Bebyggelse og anlegg (fremtidig)
Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:
Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola
Saksnummer: 202009817
Status: Søknad om endret tillatelse avslått
Endringssøknaden omfatter utførelsen for deler av pergola med delvis overdekking, på eksisterende takterrasse på Teglverksgata 8-10, i bydel Grünerløkka. Deler av pergolaen søkes endret til en lukket konstruksjon med tett, skrått tak, tett bakvegg, vindusflater og skyvedør i glass. Bygningen er utformet i panel.

Karlstadgata 10 B - Oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg
Saksnummer: 202119941
Status: Endret tillatelse gitt
Byggesaken omfatter riving av eksisterende bakgårdsbygning og oppføring av et nytt boligbygg i bakgård med adresse Karlstadgata 10B, i bydel Grünerløkka.

Søknad om endring omfatter justering av planløsninger i samtlige etasjer. Townhouseleilighetene over to plan i underetasje og 1. etasje fjernes. Det etableres med det en ny boenhet i underetasje og en egen boenhet i hele 1. etasje. Bygningen blir redusert 20 cm i lengde, som følge av oppmålingsteknisk prosjektering. Det gjøres i tillegg enkelte justeringer på plassering og antall av vinduer.

Helgesens gate - Københavngata - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202315773
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter tilrettelegging for sykkel i Helgesens gate fra Tøyenparken til Toftes gate, og oppstramming av deler av Københavngata fra Helgesensgate til Seilduksgata, i bydel Gamle Oslo og Grünerløkka.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/227/564:
23.03.2005 - Dokumentnr: 19002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180

10.02.2006 - Dokumentnr: 10172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2437/2622
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 185/2622
Gjelder denne registerenheten med flere

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 er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8

e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 335,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 155 133,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. februar 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Teglverksgata 9B

Teglverksgata 9B

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	6 min 1.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Hersleb videregående skole		12 min

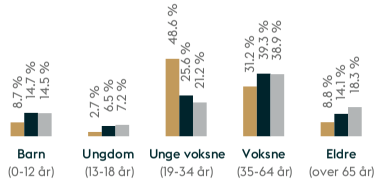
Offentlig transport

Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min 2 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-...	61 barn	3 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	54 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-...	117 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	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min

Kollektivtilbud

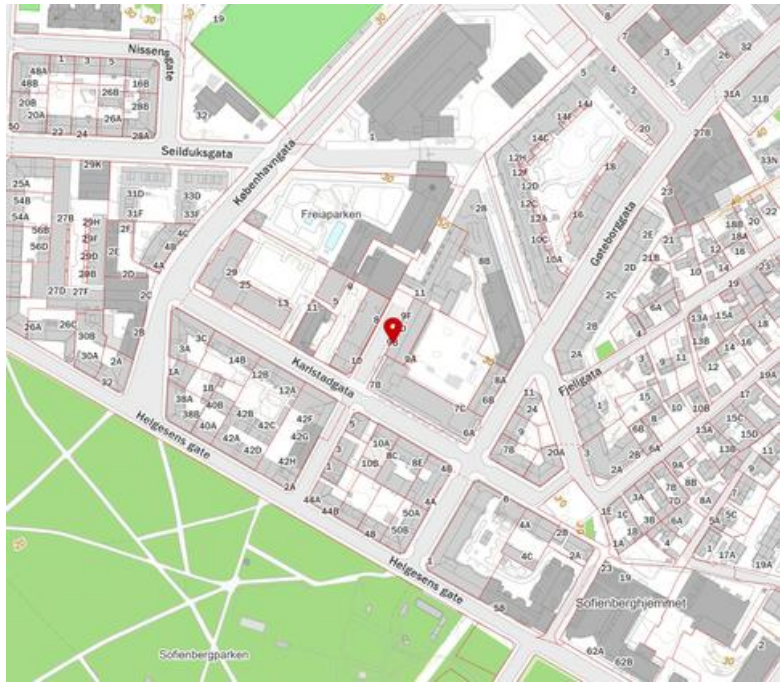
Veldig bra 91/100

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 2025

Tilstandsrapport

Snare Boligvurdering

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 564

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 22392-1062 Referansenummer: XG2094

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS Vår ref:

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

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

Snare Boligvurdering AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Undertegnede har byggfagligbakgrunn innenfor tømrerfaget, er videreutdannet som bygningsteknisk fagskoleingeniør, og medlem i NITO – Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere grundige og nøyaktige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av NITO

Snare Boligvurdering

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.
- Sprinkelanlegg.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

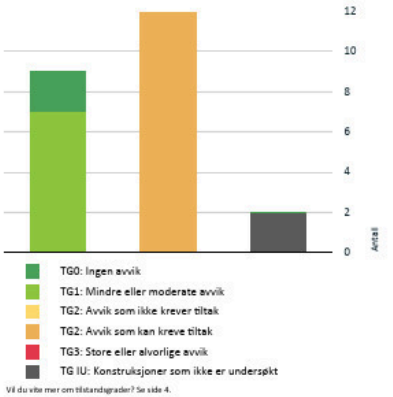
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1891

Kommentar
Bygningen er oppført i 1891, men er ombygget i 2005. Referansenivået er derfor 2005. Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer og tidligere prospekt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2004.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er noe glipper mellom karm og beslag/yttervegg under enkelte vinduer.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Glippene bør tettes, for eksempel med egnet fugemasse.
Konsekvens av avvik ved ytre tetting: Vinduer er mer utsatt for fuktproblematikk.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Dørene har normal slitasje i forhold til alderen, og dette innebærer noe bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne i forhold til nyere dører.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Malt parkett.
Vegger: Spærklet/pussede og malte overflater.
Himling: Spærklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyder:
1. etasje: Ca. 3,29 meter, målt i stue.
2. etasje: Ca. 3,51 meter, målt i stue.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.



Avflasset maling i himling (2. etasje) som kan kreve overflatebehandling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 12 mm.
Totalt avvik er målt til ca. 8 mm.
Følgende rom er målt: Stue.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjeleser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For me informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

Tilstandsrapport

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i tre- og metallkonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert. Håndløper på en av sidene.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatt innvendig dør mot badet. Døren har noen mindre påbegynte svellinger nederst på dørbladet, men etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG IU Andre innvendige forhold

Det er montert en hems over baderommet, men hemsen er ikke vurdert i dette oppdraget.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet ifølge tidligere prospekt fra ombyggingen i 2005.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vanntett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Mikrosement.

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Mikrosement.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnt avvik og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstanteres.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for fuktproblematikk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeplate smurt med mikrosement.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Klosett. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avflasset mikrosement på benkeplaten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Ventil i vegg, med naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Dersom ventilasjon skal forbedres, kreves det elektrisk/mekanisk avtrekk fra rommet, men slike endringer krever normalt samtykke fra styret.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen
Målested: Utenfor dusjsonen. På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere pålitteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Platetopp. Oppvaskmaskin.

Fuktspø:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Fra ventil over innredningen. Kulltilterventilator er montert.
Tilluft: Friskluftsventil på ytterveggen.

Om vurderingen:

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i badet. Synlig drensrør fra skapet med utkast ut mot badet.
Fordelerstokken/skapet gjelder kun vannrør i badet. Koblingspunkt for vannrør tilknyttet kjøkken er ikke lokalisert.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk/naturlig.
Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra stue/kjøkken, og naturlig ventilering fra bad.
Tilluft: Via ventiler mot ytterveggen.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Denne boligen har et oppdriftsventilasjonssystem i badet, som fungerer ved hjelp av naturlige luftstrømmer. Systemet påvirkes både av eksterne faktorer, som utetemperatur og vindforhold, og av interne faktorer, som fuktighet og temperatur inne i boligen. Dette kan føre til variasjoner i luftsirkulasjonen. Slike variasjoner er normale og en forventet egenskap ved boliger med denne typen ventilasjonssystem.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Ledningsnett er i hovedsak skjult.
Varmekabler i baderomsgulvet, ifølge eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2021: Montere 3 stikk på kjøkken, tilkoblet eksisterende tilførsel og kurssikring.

   Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring fra byggeåret og anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og varslere er kjøpt inn og montert etter befaringen.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

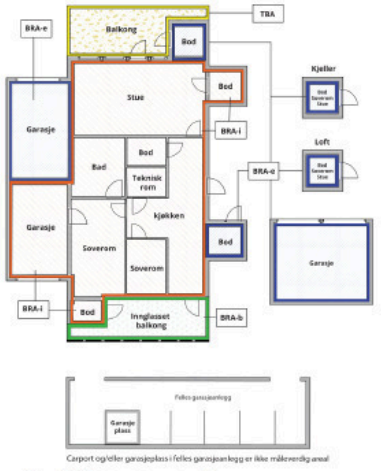
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	29	6		35	
2. Etasje	31			31	
SUM	**60**	**6**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken	Ekstern bod	
2. Etasje	Bad, Stue		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealberegningen for den eksterne boden må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander og avrundingsregler.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er fremlagt skriftlig bekreftelse eller annen dokumentasjon som bekrefter bruk av følgende håndverkstjenester i løpet av de siste fem årene:
2021: Elektrisk: Montere 3 stikk på kjøkken, tilkoblet eksisterende tilførsel og kurssikring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i 2. etasje, hvor bredden er mindre enn 0,5 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Kristian Hafstad Millstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	564		0	548.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Teglverksgata 9 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BAANDFABRIKEN BRL	988237108			Millstein Kristian Hafstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.02.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter/byggeregler på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. Slike stikkprøver må ikke oppfattes som en garanti for hele bygningsdelen.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 564
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle

Forutsetninger

opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.
Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Millstein, Kristian H	9578-5999-4-2327139	2025-02-24 15:41:27

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0088/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teglverksgata 9B, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
kristian millstein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: 2018: Lagt microsement på vegger, gulv og plassbygget benkeplate og hylle, montert servant, armatur og dosete samt malt tak

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØS Elektro AS 28. februar 2021 Montert 3 stikk på kjøkken, tilkoblet eksisterende tilførsel og kurssikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco AS 12.12.2017 Vedlikeholdsspylt avløpsrør kjøkken og bad samt kontroll av vannlås og slukplugg. Alt OK.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har vært tilfeller av skjeggkre i borettslaget, dette ble det satt inn tiltak mot i august 2022. Etter dette har det ikke vært opplyst om nye tilfeller.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 22.02.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

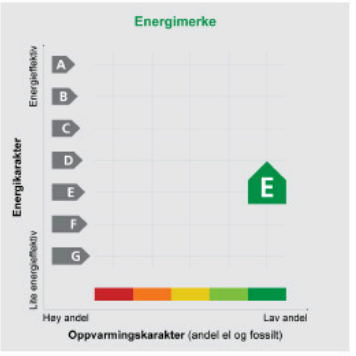
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0088/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Teglverksgata 9B
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	1 / 1
Gnr.	227
Bnr.	564
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-946718
Dato	02.11.2018



Innmeldt av	Kristian Brekke Djuve

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **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:	2005
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Tonje Heitmann Eide
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.eide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0088/25 . Vår ref.: 1154-1-01 Dato: 19.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Baandfabriken Brl
Organisasjonsnr:	988237108
Andelseier:	Millstein, Kristian Hafstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Teglverksgata 9 B, 0553 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	227
Bnr.	564
Borettsinnskudd:	Kr. 329 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 1021292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Mulighet for leie av p-plass ved henvendelse til Rodeløkka Parkering AS. IN innbetalingsterminer for andelseier er 1.mai og 1. november. OBS! innbetalingen må være OBOS ihende innen 20/4 og 20/10. Det er kun mulig å nedbetale lån så lenge det er flytende rente. Minimum nedbetaling på IN er på kr 60 000,- Se borettslagets hjemmeside: vibbo.no De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Refinansiert eksisterende lån i OBOS banken, utvidet ramme på kr 1.000.000. Per 28.08.24 er alt utbetalt. Kontakt styret ved eventuelle spørsmål til låneopptaket. Kategori felleskostnader øker med 16,8 % fra 1.1.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495396
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	5 626 267,48
Innfrielsesdato:	01.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495396 1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	7 969 856,40
Innfrielsesdato:	01.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208392719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	2 898 695,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 980,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11495396 1; IN lån 2 - Akonto renter	1 302,62	
Lån nr: 11495396 1; IN lån 2 - Akonto avdrag	2 132,61	
Lån nr: 11495396; IN lån 1 - Akonto renter	1 186,68	
Lån nr: 11495396; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 942,52	
Internett	199,00	
Felleskostnader	5 018,00	
TV	199,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	84,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 168,-
Annen formue:	15 355,-
Gjeld:	745 706,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495396
Restsaldo:	314 397,67
Kapitalkostnader:	8 111,06

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495396 1
Restsaldo:	345 452,16
Kapitalkostnader:	9 282,85

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208392719
Restsaldo:	73 678,52
Kapitalkostnader:	483,93

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 733 528,35,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marco Schön, e-post: baandfabrikken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter

for Baandfabrikken BRL org nr. 988 237 108 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. mai 2005, sist endret den 15. juni 2021.

Borettslagets navn tilbakeføres til historisk korrekt skrivemåte «Baandfabriken BRL», vedtatt med ekstraordinær generalforsamling 15.6.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Baandfabriken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseieme bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive Virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune, .

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   3.1. Stat,
   3.2. Fylkeskommune
   3.3. Kommune
   3.4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskom-mune eller kommune.
   3.5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
   3.6. Selskap, stiftelse elter andre som har inngått samarbeidsavtale med stat* fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. .
4. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
5. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel
2. Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget,

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er bereglet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   1.1. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   1.2. andelseieren er en juridisk person,
   1.3. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   1.4. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   1.5. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom blukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier,
2. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis ingen eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vmmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må bmkes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett} varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påbrt ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bluker av boligen,

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
4. Andelseier kan kreve erstaming for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens 5-19.
2. Når særlige gunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk,
3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den I. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med måneds skriftlig varsel.
5. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den

til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel fellesgjeld og i den forbindelse være medlem av stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap.

6-4 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på demng av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig btuk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfborettslagslovens 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene,

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede, Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
    1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig fowaltning og vedlikehold,
    2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens 3-2 andre ledd,
    3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
    4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget*

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. EksUaordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt, Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i l.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer em en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 94 i vedtektene kan ikke genenalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse..

2. Ingen kan selv eller ved fuklmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens 502 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene .

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll til årsmøte 2024 for Baandfabriken Brl

Organisasjonsnummer: 988237108
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, i Baandfabriken - leilighetsnummer oppgis før årsmøte (Blir lagt info om dette på Vibbo/oppsalgstavle samt hengt opp en plakat ved hovedinngangen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Aleksandar Damcevski v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Olof G. Svedberg foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for Styret foreslås satt uendret til kr 150 000,- til sammen som fordeles til styremedlemmene. Dette beløpet har ikke blitt indeksregulert siden 2019.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes uendret til 150 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikeholds- og investeringsplan

Styret har jobbet i styreperiode 2023/24 med flere omfattende oppgaver, inkludert:

(1) å løse de akutte problemene med bl.a.:
Innkjørselen (råttent bjelkelag som medførte søknad om endring av bærende bygningsdel hos plan- og bygningsetaten inkl. opprettelse av en digital signert gjennomføringsplan med ansvarsbelagte utførende, statiker og brannrådgiver – samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameie som tar kostnadene for dette. Styret undersøker eventuelle følgekostnader som dekning for utgifter til bl.a. utbedring av kjellerbodområder med vannskader, eksternlagring, bl.a. i Lagerboks for beboere som mistet tilgang til sine boder og jobber sammen med Rodeløkka parkeringssameie med avklaring i forhold til felles bygningsforsikring)

Taket (lekkasjer over leilighet 33 og generelt dårlige løsninger rundt bl.a. takoppstikk til viftere, mønebeslag, vindusinnsetting osv).

Lekkasje i næringslokalenes tak har ført til en pågående tvist mellom næringslokalenes eiere og styrene til Lissefabriken, Gøteborggata og Baandfabriken. Dette er fortsatt under avklaring.

Planlegging og oppfølging av **løpende vedlikehold** grunnet slitasje (bl.a. varmesystemet (inkludert radiatorer og gulvvarme i enkelte leiligheter), ventilasjon, dører og vinduer, låser og tilgang, malerarbeider, svalgang, elektriker, rørlegger, m.fl.)

(2) å ta vurderinger mot borettslagets aktuelle økonomi, årlig budsjett og fremtidig utvikling - dette inkluderer flere **budsjettmøter** med vår forretningsfører, å undersøke mulige **støtteordninger** ifm. solceller + subsidierte "**grønne lån**" som vi kan få tilgang til (på lik linje som støtten til ladestasjonene i parkeringsanlegget) og mulige "synergi-besparelser". Eksempel: stillas til malerarbeider til vinduene langs Teglverksgater og takarbeider som krever stillas kunne tas i sammenheng med eventuelle investeringstiltak på taket som inkluderer solceller. Dette bør borettslaget vurdere seriøst pga. tendensielt økende energipriser.

Styrets innstilling

I lyset av utredningen over legger Styret ved en lønnsomhetsberegning til et mulig solcelleanlegg som virker fordelaktig for Baandfabriken med et tidsperspektiv som stekker seg over 16 år. Dette stipulert med dagens energikostnader. Styret anser tidspunktet for gunstig til tross for påbudt nøkternhet i årsbudsjettet om vi ønsker å kunne utnytte dagens støtteordninger og fordelaktige lånevilkår ifm. "grønt lån" - samt at vi kan benytte stillas som vi også får støtte til, til flere formål samtidig.

Styret har valgt bort et tilbud for totalutskifting av taket fra et konkurrerende firma over 3.093.260,- eks. mva. som ikke inkluderte de samme fordelene og støtteordningene.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret vil gjerne informere om at det er åpent å stille som varamedlem.
I tillegg kom det opp spørsmål i felles styremøte med Gøteborggata og Lissefabrikken borettslag om noen har interesse å overta et uformell pleieansvar til plantekasser/tønner til kjøkkenurter som skal settes opp på grusplen foran bygget vårt.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Marco Schön

Følgende stilte til valg:
Marco Schön

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helge Thorstvedt

Følgende stilte til valg:
Helge Thorstvedt

Signaturer:

Møteleder / Protokollfører: Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne: Fredrik Olof G. Svedberg /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1154
Baandfabriken Brl

Velkommen til årsmøte i Baandfabriken Brl

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2024 kl. 18:00, i Baandfabriken - leilighetsnummer oppgis før årsmøte (Blir lagt info om dette på Vibbo/oppsalgstavle samt hengt opp en plakat ved hovedinngangen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholds- og investeringsplan
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Baandfabriken Brl

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

Aleksandar Damcevski v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for Styret foreslås satt uendret til kr 150 000,- til sammen som fordeles til styremedlemmene. Dette beløpet har ikke blitt indeksregulert siden 2019.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes uendret til 150 000,-

Sak 7

Vedlikeholds- og investeringsplan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har jobbet i styreperiode 2023/24 med flere omfattende oppgaver, inkludert:

(1) å løse de akutte problemene med bl.a.:
Innkjørselen (råttent bjelkelag som medførte søknad om endring av bærende bygningsdel hos plan- og bygningsetaten inkl. opprettelse av en digital signert gjennomføringsplan med ansvarsbelagte utførende, statiker og brannrådgiver – samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameie som tar kostnadene for dette. Styret undersøker eventuelle følgekostnader som dekning for utgifter til bl.a. utbedring av kjellerbodområder med vannskader, eksternlagring, bl.a. i Lagerboks for beboere som mistet tilgang til sine boder og jobber sammen med Rodeløkka parkeringssameie med avklaring i forhold til felles bygningsforsikring)

Taket (lekkasjer over leilighet 33 og generelt dårlige løsninger rundt bl.a. takoppstikk til viftere, mønebeslag, vindusinnsetting osv).

Lekkasje i næringslokalenes tak har ført til en pågående tvist mellom næringslokalenes eiere og styrene til Lissefabriken, Gøteborggata og Baandfabriken. Dette er fortsatt under avklaring.

Planlegging og oppfølging av **løpende vedlikehold** grunnet slitasje (bl.a. varmesystemet (inkludert radiatorer og gulvvarme i enkelte leiligheter), ventilasjon, dører og vinduer, låser og tilgang, malerarbeider, svalgang, elektriker, rørlegger, m.fl.)

(2) å ta vurderinger mot borettslagets aktuelle økonomi, årlig budsjett og fremtidig utvikling - dette inkluderer flere **budsjettmøter** med vår forretningsfører, å undersøke mulige **støtteordninger** ifm. solceller + subsidierte "**grønne lån**" som vi kan få tilgang til (på lik linje som støtten til ladestasjonene i parkeringsanlegget) og mulige "synergi-besparelser". Eksempel: stillas til malerarbeider til vinduene langs Teglverksgater og takarbeider som krever stillas kunne tas i sammenheng med eventuelle investeringstiltak på taket som inkluderer solceller. Dette bør borettslaget vurdere seriøst pga. tendensielt økende energipriser.

Styrets innstilling
I lyset av utredningen over legger Styret ved en lønnsomhetsberegning til et mulig solcelleanlegg som virker fordelaktig for Baandfabriken med et tidsperspektiv som stekker seg over 16 år. Dette stipulert med dagens energikostnader. Styret anser tidspunktet for gunstig til tross for påbudt nøkternhet i årsbudsjettet om vi ønsker å kunne utnytte dagens støtteordninger og fordelaktige lånevilkår ifm. "grønt lån" - samt at vi kan benytte stillas som vi også får støtte til, til flere formål samtidig.

Styret har valgt bort et tilbud for totalutskifting av taket fra et konkurrerende firma over 3.093.260,- eks. mva. som ikke inkluderte de samme fordelene og støtteordningene.

Forslag til vedtak
Baandfabriken BRL takker ja til kombinert tiltak av både takarbeider i nødvendig omfang og investering i solcelleanlegg. Dette på basis av vedlagt lønnsomhetsberegning slik at Styret kan jobbe videre på dette grunnlaget med sambruk av stillas til annet vedlikehold i samme omgang.

Vedlegg
2. Lønnsomhetsberegning solceller NPV LCOE MAL 04 April 2024 Rev 3, oivind.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret vil gjerne informere om at det er åpent å stille som varamedlem.
I tillegg kom det opp spørsmål i felles styremøte med Gøteborggata og Lissefabrikken borettslag om noen har interesse å overta et uformell pleieansvar til plantekasser/tønner til kjøkkenurter som skal settes opp på grusplen foran bygget vårt.

Roller og kandidater

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

- Marco Schön

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

- Helge Thorstvedt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marco Schön	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Kjell Magne Hasthi	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	May Elisabeth Riksen	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Helge Thorstvedt	Snippen 21 K

Styret består i dag av 3 menn og 1 kvinner.

Generelle opplysninger om Baandfabriken Brl
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Baandfabriken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988237108, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 564

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.

Baandfabriken Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Møter:

Styret har etter årsmøte 21.3.2023 hatt 9 styre- og sameiemøter med Lissefabrikken og Gøteborggata BRL, med elektronisk referatføring i Styrerommet (vårt digitale styreverktøy), i 2023 og begynnelsen av 2024. Vi har hatt vårt årlige regnskapsmøte med forretningsfører i mars 2024 pluss et budsjettmøte i desember 2023 – samt også flere uformelle møter og styreavklaringer som ikke har blitt referatført i Styrerommet.

Styret har bestått av 4 styremedlemmer. Varamedlemmer ble ikke valgt for nåværende styreperiode. Vedtektene tilsier 4 styre- og 2 varamedlemmer, som velges på generalforsamling. Punktet om antall styre- og varamedlemmer i vedtektene tas opp som eget punkt på kommende årsmøte som ifjor.

Det er planlagt å videreføre sameiemøtene kvartalsvis fremover med referatføring via Styrerommets system. Styremedlemmene har representert Baandfabrikken BRL i disse møter.

Årsmøtet avholdes fysisk i år (30.4.2024 kl. 18.00). Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøte avholdes digitalt eller fysisk, helst med direkte samtale eller videomøte.

Arbeid ifm. hjemmesiden VIBBO, skilting og informasjon av beboere via Styretavla i hovedtrappehuset:

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon. Kommunikasjonskanalen vår er VIBBO – kommentarer kan i tillegg også meldes til baandfabriken@styrerommet.no

VIBBO (og supplerende «Styretavla» som fysisk skjerm i trappehus) informerer beboere om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har som målsetting å varsle i forkant om alle arbeider som medfører støy eller påvirker beboerne.

Borettslagets husordensregler.

Styret har mottatt flere klager om sjenerende musikk og støy også i år. Styret har gjentatte ganger minnet beboerne om at vi må ta hensyn til hverandre, bl.a. via Styretavla. Ved konkrete klager sendes det ut varsler fra Styret etter gjeldende regler om mislighold. Styret deler ut vibrasjonsdempere til vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner. Reglen om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende regler og tilsvarende punkt er lagt inn i husordensreglene.

Vi har fulgt opp problemet med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer, etablering av kameraovervåkning vurderes på nytt om problemet skulle oppstå igjen.

Bæresystem og konstruksjoner

Omfattende oppfølging ifm. råttent bjelkelag ved innkjørsel til p-kjeller over bodene våre inkludert skadeundersøkelse, midlertidig sikring og strakstiltak, oppfølging mot

byggemyndigheter, ansvarlige konsulenter (statiker, brannkonsulent) og utførende (entreprenør) samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameiet. Informering av beboere og p-plass-eiere.
Arbeidene med den nye p-kjeller innkjørselen har vært til stor ulempe for av våre seksjonseiere som har bod i den nordlige enden av bodområdet. Noen har vært nødt til å flytte alt bodinnholdet til den ene enden av boden, noen har dekke til med presenning eller plast – og noen har vært nødt til å flytte tingene sine til eksternt lager.

Utstrakte forsinkelser i arbeidet skyldes forsinkelser fra leverandør som gikk ut over utførende. Dårlig kommunikasjon rundt dette skyldes manglende og også til dels feilaktig informasjon til styret fra utførende.

Ventilasjon

Service av vifter ble gjennomført på taket (1 ny motor med ny styring og i tillegg service til alle takviftere) i kjellerbodene og i bodene på øvre plan samt vifter i rømningstrapphuset.

Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimalt, men av systematisk årsak er det ikke mulig å endre det.

Ventilasjonsstyringen i kjelleren blir fulgt opp med vanlige serviceintervaller: klokkestyring og styrkeregulering fungerer standardmessig (trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftere, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy).

Serviceavtale følges opp med KBS også de årene fremover.

Heis

Heiswirene, drivskive, heisalarm m.fl. ble byttet, heisen er i god tilstand igjen etter utvidet service. Serviceavtale med Orona som skal stå ansvarlig for heisen også de årene fremover.

Terrassedører

Kun de skadde dørene repareres eller skiftes etter vurdering av etterspurte tilbud og borettslagets totaløkonomi. Vi er i kontakt med Byggmester Neteland for disse arbeider og følger opp med de mest berørte eiere – basert på vurdering fra fagfolk.

Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre er gjennomført, ny runde av behandling med åte er gjennomført i fellesarealer og berørte leiligheter fra Anticimex.

Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger nye kartlegginger og nye runder etter behov.

Vedlikeholdsarbeider

- Styret har siden 2020 jobbet med avdekket vanninntrenging i hovedtrappehus – inkludert tiltettede regnrenner og nedløp på svalgangene, samt mindre utbedringer mot lekkasjene. Omfattende byggeteknisk nødvendig renovering ble utført. Resterende arbeider (lukking av avvik som tettearbeider, strøm til dørlås m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av mottatte tilbud og borettslagets totaløkonomi, med egnete utførende.

- Det ble oppdaget nye lekkasjer i taket over leilighet 33. Fagmessig blikkenslagerarbeid erstattet «løsningen» fra Villavent (som bare hadde montert treplater i sin tid) rundt takvifter, men det er åpenbart videre utettheter rundt takvinduene i det bratte partiet opp mot møne som TakOgBeslag følger opp. Videre arbeider vurderes i sammenheng med nødvendig stillas. Dette kan være fordelaktig med tanke på synergi med (1) malerarbeider til vinduer i fasaden mot Teglverksgata og (2) solceller på taket slik at vi får støtte også for stillas for grønne tiltak. Dette beskrives nærmere i Styrets innlegg til årsmøte.

- Vedlikehold og investeringer tas alltid først etter en grundig vurdering av fordeler og ulemper med å utsette tiltak, generell budsjettutviklingen og stigende drifts-og vedlikeholdskostnader. Hensikten er å begrense økningen av felleskostnader med valg av bedre lånevilkår (bl.a. «grønne lån»), å følge med på rentesats og generell økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generell vedlikehold.

- 5-års-EL-kontroll skal følges opp etter vanlig rutine også de årene fremover.

- Problemer med våtrom og varme (spesielt ikke fungerende radiatorer) følges opp med beboere, Styret koordinerer felles gjennomgang av Andersen&Larsen i berørte leilighetene, selv om det ikke er grunnet fellesanlegg og skulle være eierens ansvar.

- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet også i årene fremover. Det har fra fellesarealet i indre gård, øvre plan lekket vann inn ned næringslokalet, ned i Lissefabrikkens boder – og også helt ned i parkeringskjelleren. Sameiet har gjennomført flere punktuelle prøvegravinger for å følge opp OPAK-rapportens anbefalinger med formål å finne og tette disse lekkasjene. Sameiet har ikke kommet til enighet med næringslokalets eiere om tette-løsning. Saken må følges opp også i neste styreperiode etter at Næringslokalets eiere har kommet med sine krav via advokat. Fare for «pågående tvist» er meldt inn i årsberetning.

- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: våre 3 parallelle systemer med brikkelesere (til elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste felles dørene) og Tidomat (calling-anlegg) fungerer stort sett bra og støtter hverandre. Dør til hagen har beholdt mekanisk låskasse, dør til postrommet og rømningstrapphus skal også få mekanisk låskasse tilbake som fysisk back-up hvis all elektronikk skulle svikte. Batteribytte til ikke strømtilkoblete lås (Scantron Sensolock m/vandalskjold og enklere Danalock i teknisk rom/vaktmesterrom) følges opp med vaktmestere og andre aktører (låsesmed/produsent/installatør Glenn Raanes).

- Styret har avtalt et møte med Freia (og sameiets borettslagene) rundt nabolags-samarbeid.

Brannsikring og HMS
Brannkonsulent engasjeres til utarbeidelse av ny branninnstruks inkludert videre anbefalinger.

Styret følger opp HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet – fra nå av elektronisk. Som del av disse rutinene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikkerhet og batterier til brannvarslere.

Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2024. Beboere varsles at det ikke skal settes brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør
Jevnlig vedlikeholdsspyling på dugnadsbasis (spyling med 2 flasker Mudin per leilighet, etter bruksanvisning med varmt vann. Gjennomføres samme dag etasjevis i tett tidsrekkefølge: først 1. så 2. 3., 4. og til slutt 5. etasje spyler) er lagt inn i vedlikeholdsplanen annethvert år – neste spyling iverksettes i april 2024 etter noen beboere har meldt om problemer i fjor.

TV og internett til leiligheter som er med i kollektivavtalen
Pågående avtale med Lynet ble overført til Globalconnect. Det eneste som utestår er moderne Wifi6-rutere og verifisering at modem til de 2 kontaktene i p-kjelleren også ble byttet. Nettet fungerer stort sett stabil nå, «barnesykdommer» som vi opplevde i transfer fra Lynet til Globalconnect ble løst. Avtale med Riks-TV opprettholdes. Bytte til en annen leverandør vurderes ikke før noen år har gått NB!: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres i nyoppusset trappehus.

Samarbeid med Sameiet:

1. **Dugnader**
   Det ble gjennomført dugnadsarbeider fordelt på flere datoer i borettslaget. Dugnad i 2024 skal fokusere på beising av treplatting i bakgården som skal gjennomføres årlig eller minimum annethvert år.

2. **Innregulering av varmeanlegg**
   Inva følger opp med serviceavtale på felles varmeanlegg fortløpende. Ingen nye klager om lyder ble mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella ble diskutert og beboere minnes årlig om spylerutiner med varmt vann – særlig etter lengre ferietider hvor vannet ble stående. Det er ikke vurdert ytterlige tiltak i sameiet.

3. **Elektronisk låssystem Unloc/nøkler**
   Systemet er satt i full drift til felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Databasen skal renskes av Styrene årlig (verifisering av Styret hvilke nøkler er i bruk

med 11-sifret kode fra alle leiligheter, alle andre nøkler fjernes fra databasen). Se ellers punktet om bygningsmessige vedlikeholdsarbeider og batteribytte over.

4. **Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg**
   Oppfølging av vedlikehold ifm. felles teknisk rom som har sammenheng med el-bil-ladeanlegget etter behov (5-årskontroll m.fl.).

5. **Sprinkleranlegg**
   Nødvendige felles tiltak er gjennomført. Rodeløkka parkeringssameie og Baandfabrikken vurderes fortsatt separert, kostnadene må fordeles etter riktig fordelingsnøkkel. Deling i to uavhengige systemer tas opp når arbeider blir aktuelt i fremtiden, dvs. når sprinkleranlegget må tappes for vann en dag!

6. **Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken**
   Styret har fått enighet om de forskjellige fordelingsnøkler med Lissefabrikken, Gøteborggata, Kiwi, meglere, parkeringssameie og næringsseksjon innenfor Baandfabriken. Det var flere diskusjoner i borettslagene om kostnadsfordeling, ikke på forhånd avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabriken kommer ikke lenger til å godkjenne flere slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse/enighet om det på forhånd i sameiemøter. I tillegg skal alle fordelingsnøkler gjennomgås også med tanke på sameieavtale og bl.a. næringslokale i Baandfabriken er med.

7. **Studenthybler/leiligheter i 3-5 et. i kontorlokaler til Freia mot våre fellesarealer.**
   Sjenerende lyd fra vifter på taket ble dempet i 2020/21 med lydfelle, som ble akseptert så lenge lydnivået vedvarer over tid. Resultatet er ikke optimalt.

   Blendende lys ble stort sett byttet til mindre sjenerende lysarmaturer på vår bekostning.

   Punktet med lyd+lys er fortsatt varierende og forblir dermed fortsatt stående også i fremtiden til oppfølging av Styrene.

8. **Revidert sameieavtale**
   Det ble avtalt å starte med et overblikk for mulig revisjon av sameieavtale med alle parter – dette er potensielt en tung juridisk vanskelig sak, bl.a. er næringslokalene og parkeringssameiet også tilkoblet vårt fellesanlegg som ikke er del i nåværende avtale. Teknisk rom og fellesarealer i tilknytning til dette skal i tillegg være utseksjonert som en egen seksjon etter at avtalen er inngått.

9. **Elektroanlegg**
   Styret fulgte opp service med Elektrofagmannen – inkludert sjekk av felles anlegg og lukking av avvik, egen elektriker til byggearbeidene/vedlikehold ble fulgt opp parallelt.

   5-års-kontroll tas rutinemessig opp også de årene fremover.

10. **Kjøling/ventilering av tekniskrom**
    Funksjon av kjøling av teknisk rom må dobbeltsjekkes, det er meldt økt varme i sommertider. Dette tas opp i de neste sameiemøtene ved behov.

I tillegg ble ventilasjon i bodene til Baandfabriken forbedret etter KBS sin service av vifteren ut mot passasje fra Teglverksgata inn mot bakgården.

11. **Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester**

Vaktmester: ny felles avtale med Insider er inngått med Lissefabrikken, Gøteborggata og Baandfabriken samlet. Oppstart var mai/juni 2023.

Renhold: Renhold Senter AS brukes til vask av trappehus, dagens ordning fungerer ikke optimalt, men tilstrekkelig.

Årlig vindusvask bestilles felles til sameiet for de høye vinduene mot Teglverksgata via Anders Haneborg i Acorengjøring (som alltid før 17. mai), resultatet ble tidligere bra (unntatt en leilighet som klaget). Koordinering med Lissefabrikken avtales hvert år ved bestilling.

12. **Renovasjonsetaten (REN)**
REN har vært på besøk i 2018 for å se på grad av avfallssortering i BRL og har sendt ut et skriv til beboerne. Dette gjelder fortsatt. Styret oppfordrer beboere fortsatt til å kildesortere så mye som mulig og ta nytte av Sofienbergarken mini gjenbruksstasjon. Papir må brettes sammen, ingenting kan settes bort løst i søppelrommet.

13. **Forsikringsavtaler**
Ingen endringer planlagt i TRYG-avtalen med Baandfabriken og parkeringssameiet. Alle meldte skader skal loggføres i Styrerommet med Trygs saksnummer.

14. **Digitalt arkiv (Styrerommet, FDV-informasjon)**
Styret viderefører opprydding i borettslagets arkiv – nye funksjoner i styrerommet.no tas i bruk, og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samles etterhvert digitalt (overføring fra permene i styreskapet i teknisk rom gjøres fortløpende).

15. **Felles bakgård og felles takterrasse**
Dvergfuru som erstattet bambus i Baandfabrikens plantekasser virker i god forfatning.

Bakgrunn: LF passer på deres planter m/barlind, de døde også i stor grad, noe som Grønt utemiljø igjen ikke ta ansvar for. BF og GBG er ikke villige å betale en tredje gang for det. I Baandfabrikens plantekasser har vi plantet dvergfuru som vi forsøker å følge med på.

Ellers har det blitt enighet om i sameiet at Grønt Utemiljø kommer 4 ganger i året for stell av bakgård og takterrassen, for reparasjon av tre-blomsterkassene og individuelt avtalte beplantninger. 2x3 japanske kirsebærtrær ble plantet på de to jordhaugene (toppene). Ev. insektsangrep på bladene observeres nøye. Blader fjernes fra bakken til våren (mulige egg til insekter)

Klatrehortensier, som dessverre ble fjernet pga. LF's arbeider, skal erstattes.

Årlig fjerning av ikke brukte sykler gjennomføres som vanlig under dugnad.

16. **Strømpriser og varmekabler**
Høye strømpriser også i vinter har gjort at det blir veldig dyrt å ha på varmekabler på en snøfri svalgang. Noen i 5. et. er tilsynelatende raske på å skru varmekablene på – men glemmer å skru dem av igjen.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baandfabriken Brl som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JZBKW-UHOVN-H0TDT-K1A5H-GQOK8-TTOAA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JZBKW-UHOVN-H0TDT-K1A5H-GQOK8-TTOAA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

1154 BAANDFABRIKKEN BRL

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.		**331 968**	**-1 306 115**	**331 968**	**-166 985**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 909 329	2 107 087	1 269 860	1 656 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 317 108	-1 523 063	-1 499 000	-1 255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 091 174	-945 941	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-498 953**	**1 638 083**	**-229 140**	**401 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-166 985**	**331 968**	**102 828**	**234 515**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		532 267	970 075
Kortsiktig gjeld		-699 252	-638 107
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-166 985**	**331 968**

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 858 239	1 754 085	1 796 340	1 925 400
Innkrevde felleskostnader	2	1 814 584	1 622 424	1 848 660	2 107 600
Innbetalinger		344	0	0	13 160
Andre inntekter	3	96 187	22 070	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 769 354**	**3 398 579**	**3 645 000**	**4 046 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-6 275	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-96 965	-93 235	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-26 638	-19 955	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-516 411	-237 122	-202 000	-307 500
Forsikringer		-109 924	-95 412	-103 040	-118 000
Kommunale avgifter	9	-316 242	-255 872	-306 600	-366 160
Energi/fyring	10	-601 035	-655 674	-662 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 687	-213 504	-210 000	-219 000
Andre driftskostnader	11	-206 871	-167 063	-173 500	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 279 373**	**-1 915 261**	**-1 949 140**	**-1 940 810**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 489 980**	**1 483 318**	**1 695 860**	**2 105 350**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 091 174	945 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 581 154**	**2 429 259**	**1 695 860**	**2 105 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 363	3 398	0	0
Finanskostnader	13	-686 189	-325 569	-426 000	-448 850
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-671 826**	**-322 172**	**-426 000**	**-448 850**
ÅRSRESULTAT		**1 909 329**	**2 107 087**	**1 269 860**	**1 656 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 909 329	2 107 087		

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 574 400**	**75 574 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		626	99 115
Kundefordringer		46	1 482
Forskuddsbetalte kostnader		111 949	83 973
Andre kortsiktige fordringer	15	1 771	1 090
Driftskonto OBOS-banken		417 263	783 820
Sparekonto OBOS-banken		611	595
SUM OMLØPSMIDLER		**532 267**	**970 075**
SUM EIENDELER		**76 106 667**	**76 544 475**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	43 645 973	41 736 644
SUM EGENKAPITAL		**43 649 973**	**41 740 644**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 827 442	22 235 724
Borettsinnskudd	18	11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 757 442**	**34 165 724**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 814	37 158
Leverandørgjeld		281 289	81 630
Påløpte renter		126 838	59 696
Påløpte avdrag		207 098	239 844
Annen kortsiktig gjeld	19	34 213	219 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		**699 252**	**638 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 106 667**	**76 544 475**

Pantstillelse	20	77 743 750	77 743 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Baandfabriken BRL

Marco Schön /s/ Kjell Magne Hasthi /s/ May Elisabeth Riksen /s/

Helge Thorstvedt /s/

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 617 576
Kapitalkostnader IN lån II	1 063 503
TV	95 520
Bad	88 356
Eiendomsskatt	13 132
Kapitalkostnader på IN-lån	791 682
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 809
Overført til kapitalkostnader	-1 858 239
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 814 584**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	486
Inntektsføring av tidligere faktura (Greida AS)	93 201
Salg av nøkler	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**96 187**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 185, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 782
Andre konsulenthonorarer	-12 123
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 638**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-252 135
Drift/vedlikehold VVS	-20 644
Drift/vedlikehold elektro	-37 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 413
Kostnader dugnader	-18 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-516 411**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 160
Vann- og avløpsavgift	-201 248
Renovasjonsavgift	-101 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-316 242**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-165 730
Fjernvarme	-435 305
SUM ENERGI / FYRING	**-601 035**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 124
Vaktmestertjenester	-73 509
Renhold ved firmaer	-108 861
Andre fremmede tjenester	-8 131
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 185
Andre kontorkostnader	-565
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-206 871**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 832
SUM FINANSINNTEKTER	**14 363**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-248 466
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-334 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 550
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	**-686 189**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	75 574 400
SUM BYGNINGER	**75 574 400**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.227/bnr.564
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	776
Viderefakturerte fakturaer	995
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 771**

NOTE 16:
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	36 944 796
Egenkapital fra IN tidligere år	23 592 605
Egenkapital fra IN 2023	1 091 174
Reduksjon EK fra IN	-17 978 602
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**43 649 973**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,050 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 847	
Nedbetalt i år	41 400	
		-1 937 753
Husbanken HUS301		
Renter 31.12: 1,49%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2005	-63 645 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 401 437	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	544 461	
Nedbetalt tidligere, IN	15 561 454	
Nedbetalt i år, IN	519 915	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-7 617 733
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
Husbanken lån nr.2		
Renter 31.12: 1,49%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 394 387	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	731 247	
Nedbetalt tidligere, IN	8 031 151	
Nedbetalt i år, IN	571 259	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-10 271 956
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 827 442**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-11 930 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 930 000**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forsikring	-34 213
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 213**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000
Pantelån	19 827 442
Påløpte avdrag	207 098
Beregnede IN-forpliktelser	6 705 177
TOTALT	**38 669 717**

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

Bygninger	75 574 400
TOTALT	**75 574 400**

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 1021292. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mai og 1. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005	Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort	Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort om til boliger.

INPUT PARAMETERE

Antall paneler	84	stk
Total investering	735 000	NOK
Antall analyseår	30	år
Årlige vedlikeholdsutgifter ekskl. inverter	1	NOK/år
Antatt gjennomsnittlig prisstigning for alt utenom strøm	4 %	% p.a.
Antatt gjennomsnittlig prisstigning for strøm	5 %	% p.a.
Diskonteringsrate	3,26 %	% p.a.
Strømpris ved analysestart - inklusive nettleie	149	øre/kWh

Inverter - utskifting etter 15 år	30 000	NOK

KARAKTERISTISKE YTELSER FOR ANLEGGET

Installert effekt	36,12	kW
Timer pr år	8 760	timer/år
Ytelse pr år	30 957	kWh/år
Produsert ytelse over levetiden	928 710	kWh

ØKONOMISKE NØKKELTALL

Tilbakebetalingstid	**16**	**år**
LCOE	**35**	**øre/kWh**
IRR	**14,3 %**	
NPV - se note	**103**	**øre/kWh**
Nåverdi i kroner	**958 287**	

Strømpris: Fortum, April 2024	**Øre/kWh**	
Typisk forbruk 20.000 kWh pr. år	**Privat**	**Næring**
Spotpris (Antatt øre pr. kWh)	80	80
Fastbeløp	4	4
Påslag	7	7
Energiledd hverdag (Nettleie)	20	20
Energiledd natt (Nettleie)	17	17
Fastledd (Nettleie)	20	20
Enova Energifond	1	1
Pris pr. kWh inkl. mva	**149**	149
Eks mva for næring		**119,2**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24
Selskapsnummer: 1154 **Selskapsnavn:** Baandfabriken Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

HUSORDENSREGLER FOR BAANDFABRIKEN BRL

GENERELT

1. Disse husordensreglene er en veiledning i **god naboskikk**. De inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift, og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Alle har et ansvar for å bidra til et **trivelig bomiljø**.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene og deres besøkende. Ved eventuell fremleie er eier pliktig til å påse at leietaker er kjent med husordensreglene.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Beboerne plikter å melde fra til styret ved brudd på disse.

4. Ved eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes det at det i første omgang ordnes opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dette gjelder også mellom alle beboere med delte fellesområder/interesser. Herunder sameiet Gøteborggata 6 og 8, Lissefabrikken borettslag og Baandfabriken BRL. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med styret i borettslaget. Styret vil så eventuelt behandle dette i fellesstyret med de andre borettslagene om nødvendig, og komme med tiltak ut fra våre vedtekter.
   Kun skriftlige klager blir behandlet.

LEILIGHETENE

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Dette inkluderer også bakgård, takterrasse og andre fellesarealer i sameiet.

   Mellom kl.22.00 og 07.00 på hverdager (kl.23.00 og 08.00 fredag til søndag) må det vises særlig hensyn. Husk at bakgården er spesielt lytt pga. sin form og selv mindre støy kan lett forplante seg. Dette vil kunne være svært sjenerende for andre beboere.

   Ved spesielle samlinger, eksempelvis innflytningsfest eller andre festlige sammenkomster, skal nabovarsel sendes ut minimum 3 dager i forkant. Er samlingen planlagt å vare utover klokkesletter nevnt over skal det utvises særlig hensyn i forhold til støyende musikk, høyrøstede samtaler, åpne vinduer etc.

6. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap, herunder vaskemaskin og oppvaskmaskin. Slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

7. Musikk- og sang undervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjennelse.

8. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner, skal ikke brukes mellom kl.22.00 og 07.00.

9. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene, bør tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tøy skal ikke henges ut på søndager og helligdager. Gulvmatter må ikke ristes over balkongrekkverk.

10. Grilling på terrassen/balkongen er tillatt kun ved bruk av gass- eller elektrisk grill når dette skjer uten sjenanse for naboer. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt.

11. Bruk av vannslange på terrassen/balkongen for vanning av blomster eller spyling av gulvet, er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

13. Det tillates ikke å sette opp markiser på svalgangene.

14. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, slik som å tette rekkverkene på svalgangene uten tillatelse fra styret.

15. Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

16. Andelseier plikter å søke styret om godkjennelse av eventuell utleie i forkant av utleieperioden. Dette gjelder alle former for utleie; midlertidig, permanent, Airbnb etc. En godkjennelse skal foreligge for hvert utleieforhold.
    I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
    Kopi av husordensregler og vedtekter skal være fremlagt leietaker.

SKADER

17. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som andelseieren gir adgang til leiligheten og/eller borettslagets fellesarealer.

18. Hver andelseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

19. Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

OPPGANGENE /FELLESAREALENE

20. **Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst**. Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
    Ved visning er det ikke tillatt å la porten og døren til heisrommet stå åpent uten tilsyn.

21. I gjennomgående korridorer og rømningsveier er det ikke tillatt å hensette noen gjenstander. På svalgangene skal det utvises spesielt hensyn da disse deles av alle beboerne på etasjen. Alt utover blomster og terrassemøbler ansees som upassende og skal ikke oppbevares her.

22. Sykler skal plasseres på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.

23. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. For bestilling av nytt skilt til postkasse vennligst se borettslagets hjemmeside for informasjon.

24. For bestilling av nye nøkler vennligst se borettslagets hjemmeside for informasjon.

25. Sigarettsneiper, snusposer, ølkorker og annet avfall skal ikke kastes over rekkverk fra balkonger, svalganger eller takterrasser, og skal heller ikke henlegges på fellesareal inne eller ute. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene, på innvendige fellesarealer eller foran andres leiligheter på svalgangene.

26. Trapperommene vaskes ukentlig av et innleid rengjøringsbyrå.
    Borettslaget gjennomfører to årlige dugnader i tillegg til sameiets årlige fellesdugnad. Alle beboere plikter å delta på minimum en av borettslagets årlige dugnad i tillegg til fellesdugnad.

KJELLERGANGER OG BODER

27. Dører i kjellerganger skal **alltid** være **låst**. Det er viktig at alle beboerne påser at dørene går i lås etter seg.

28. Barnevogner kan plasseres i fellesområdet forutsatt at disse plasseres slik at de ikke er til sjenanse for andre.

29. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

FELLES TAKTERRASSE

30. Det er ikke tillatt å ha med hunder eller katter på takterrassen.
    Ved bruk av takterrassen skal det vises hensyn til andre brukere av terrassen og beboerne rundt. Brukerne plikter å sørge for ro og orden. Søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

31. Grilling på takterrassen kan kun skje på oppsatte griller/grillplasser.

32. Barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.

SØPPEL

33. Søppel skal kastes i borettslagets søppelcontainere. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.

34. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne eller utenfor inngangsdørene. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort, og skal ikke plasseres på fellesareal. Likeledes gjelder dette større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer som levers til godkjent mottak, for eksempel Sofienberg mini gjenbruksstasjon.

DYREHOLD

35. Dyrehold er tillatt. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd.
    Det er ikke tillatt å lufte hunden i sameiets bakgård.
    Eventuelle ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes.

EIERSKIFTE

36. Overdragelse av andeler skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen skjer, ref. vedtekter §5.
    Ved eventuell utleie skal styrets godkjennelse foreligge, ref. vedtekter §6.
    Ved utleie er andelseier ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

Utover disse husordensregler, henvises til**: Vedtekter for Baandfabriken BRL**.

Styret, 10. september 2020

Endret i styremøte 08.09.20

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Heitmann Eide

Dato: 19.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505928
41245/ TOEI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 564

Vi viser til bestilling av 20250219 for TEGLVERKSGATA 9B.

GNR. 227 BNR. 564

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.2005.

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

549 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

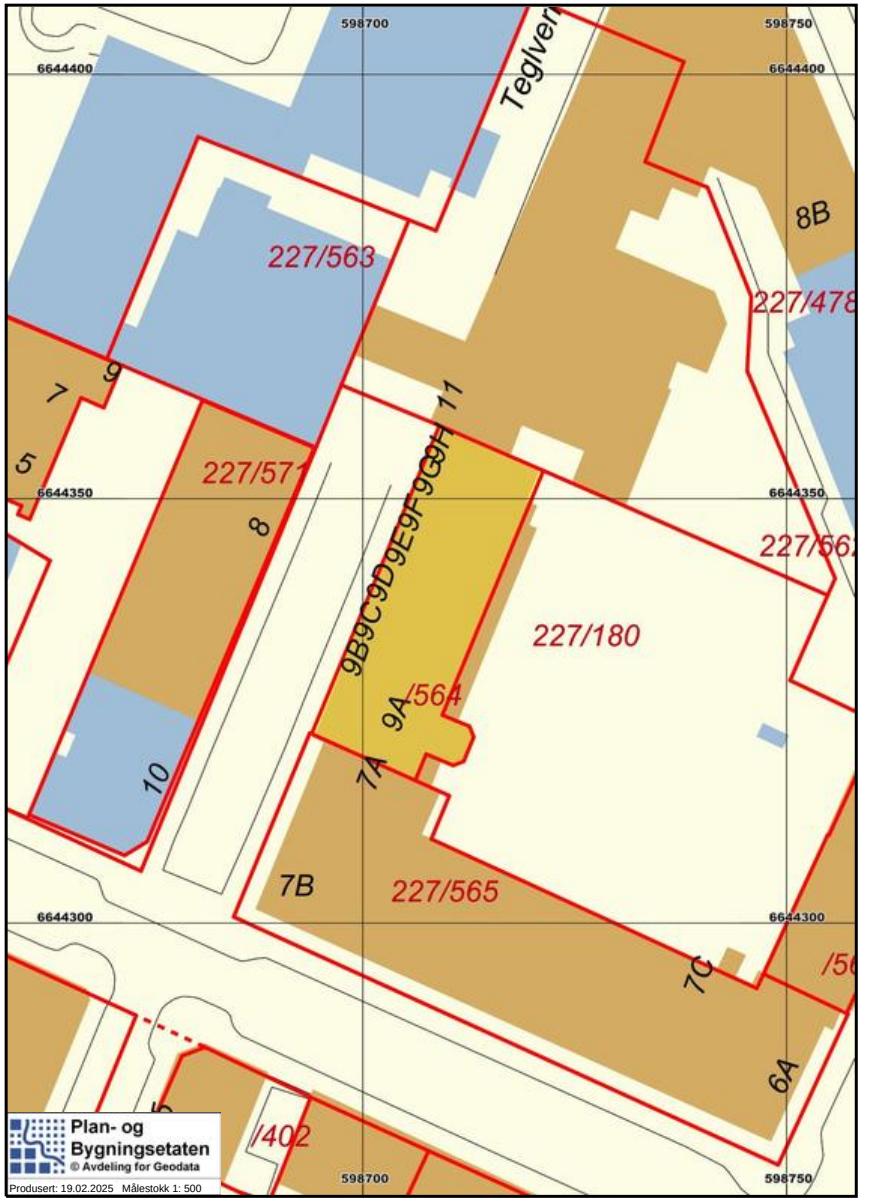
Kristin Tveit
Enhetsleder

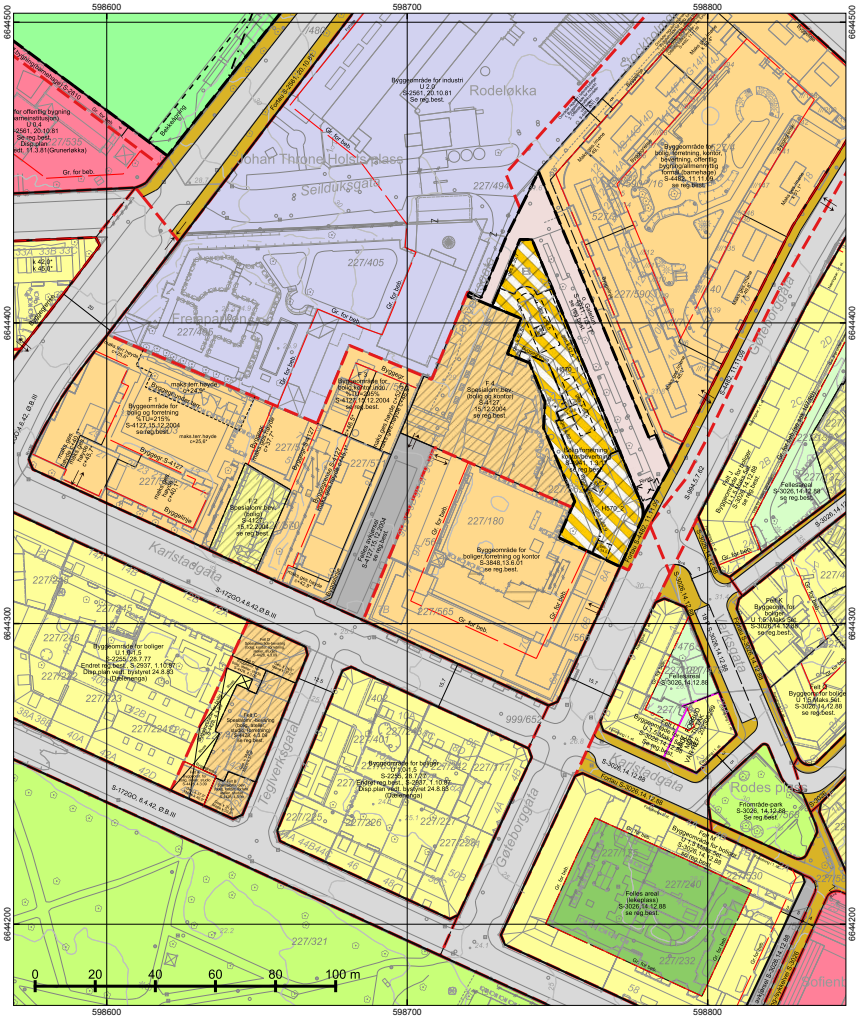
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138670/ 86505937
Deres ref.: 197462
Adresse: TEGLVERKSGATA 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/564

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

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

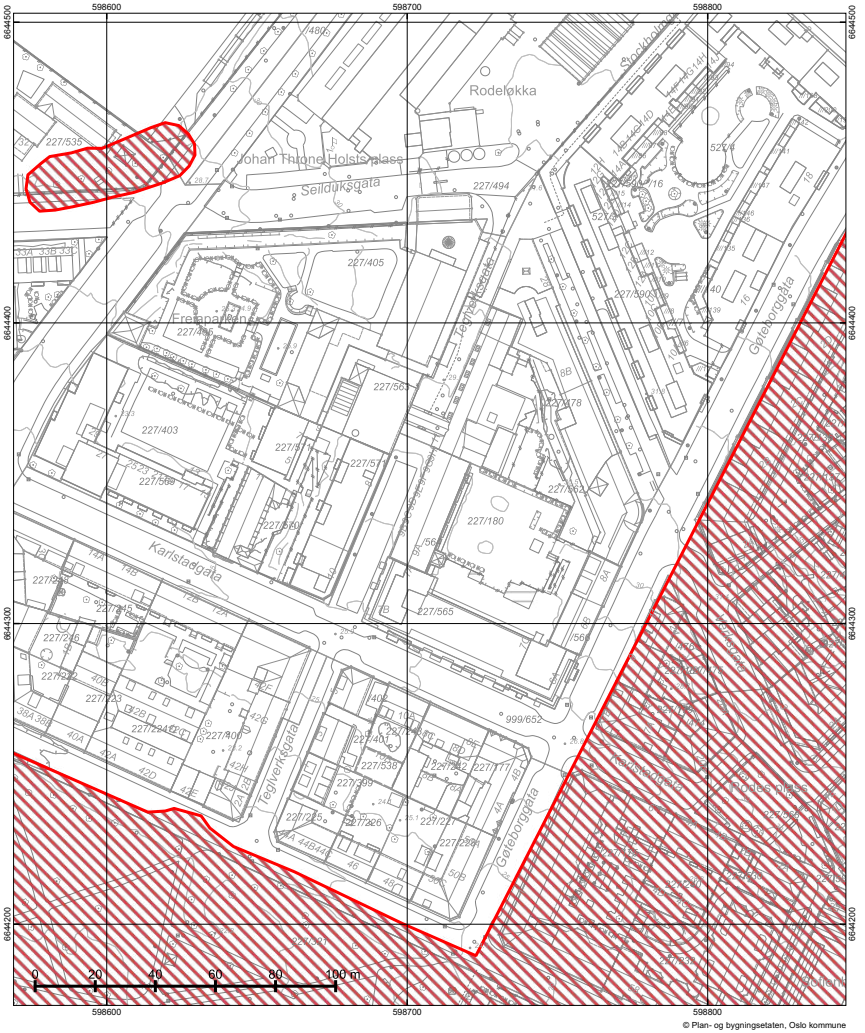
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

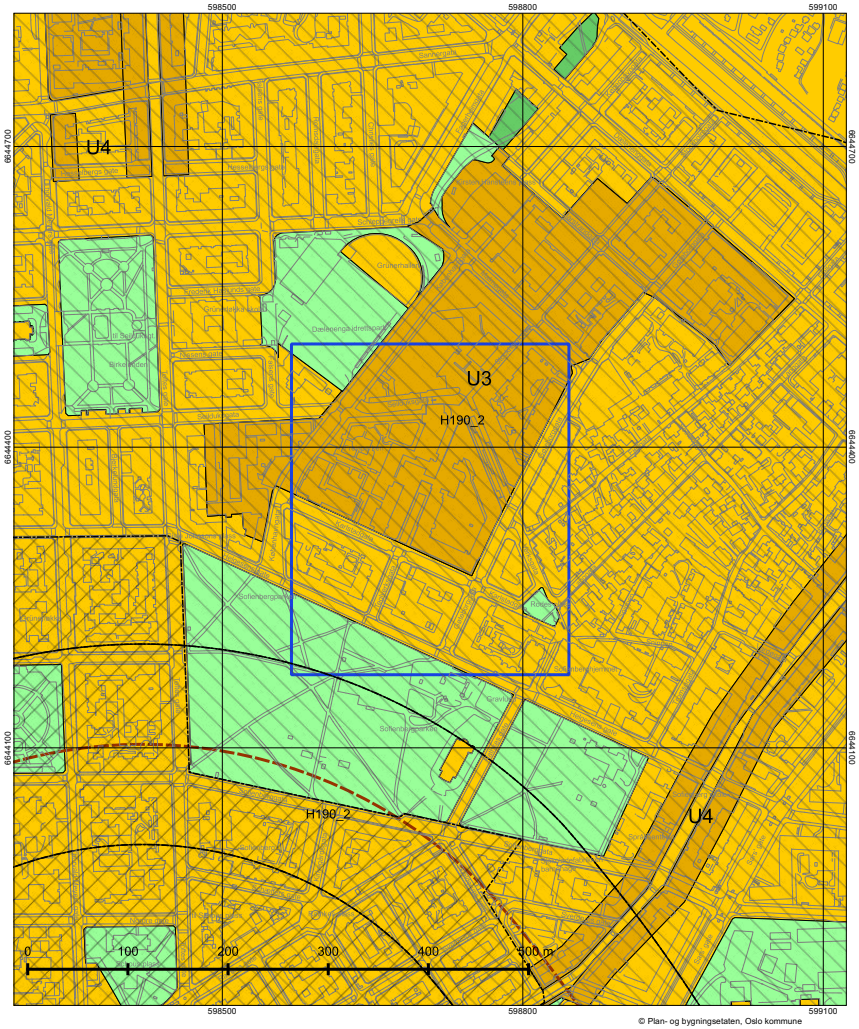
Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138670/ 86505937
Deres ref.: 197462
Adresse: TEGLVERKSGATA 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/564

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138670/86505937
Deres ref.: 197462

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

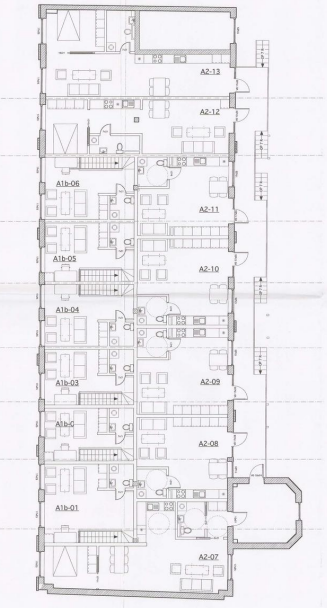
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Filnavnsteimpel: 00-254 Plan | Tegn.nr. A 102 | Rev.

E4

42

Rev. dato	Tekst	Tegnet	Kontr.
21.04.04	Lidl A1-01 sjekk...	JE	AG
03.05.04	Luftgjennomføringer endret	JE	AG
14.04.04	Skyvnd. lell A2-1113, Endelse på tegn E., konstr. aftareg.	AG	KA

Tiltakshaver: Gøteborggata 8 AS

Prosjekt: Teglverksgata 7 | Prosj.nr.: 00-254

ARK: Fuhrkvik ANS, Christian Sundgate 30, 0186 Oslo, Tlf 22 80 84 00 Fax 23 24 94 40, E-post: post@fuhrkvik-arkitekter.no

ELL: Simonsen Mo i Rana, Tlf 75 12 80 84 Fax 75 14 94 40, E-post: magnus.wall@simonsen.com

BYGG: Kjell-I Nordbø, Tlf 47 57 39 99 Kv 47 52 39 99, E-post: firmapost@kjell.no

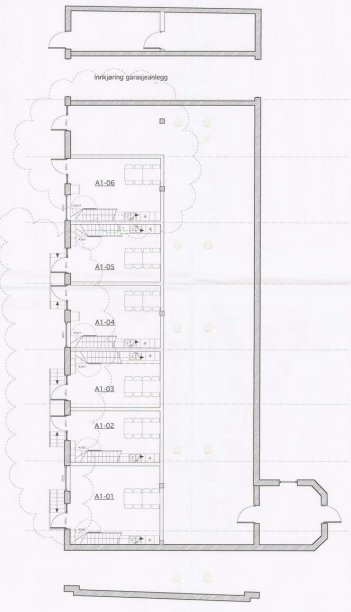
VVS: Ildecon AS, Tlf: 73 12 19 04 Fax, E-post: post@ildecon.com

RIBR: Rosenkilde & Bråtømog AS, Tlf 51 32 76 35 Fax 33 70 74 13, E-post: bodø@rosenkilde.no

Status:
- [x] FORELØPIG
- [ ] ANMELDELSE
- [ ] PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- [ ] ANBUD
- [ ] PRODUKSJONSUNDERLAG
- [ ] SOM BYGGET

Tittel: **Plan 2. etg**

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	02-04-04	JE	AG	
Sakon. 2001109341	Dato endr./rev. 20-05-04	Tegn.nr. A 102		Rev.



Filnavnkonvensjon: 00-254 Plan | Tegn.nr: A 101 | Rev.

E3

41

Rev. dato	Tekst	Tegnet	Kontr.
27.05.04	Sjaktsnitt lot A1-06, inngangsdør og trapper endret.	KA	JE
21.04.04	Sjaktsnitt lot A1-01	JE	AG
14.04.04	Info, gjerdeplan, sjaktsnitt tilagt lot A1-01	AG	KA

Tiltakshaver: Gøteborggata 8 AS

Prosjekt: Teglverksgata 7 | Prosj.nr: 00-254

Arkitekt: KathArk ANS, Clemens Kolbjørns Vei - 0350 Oslo, Tlf 22 35 10 00 Fax 22 46 72 81, e-post: mail@kathark.oslonett.no

Rådgivere: TL-/: Siemens Mo i Rana, Tlf 75 12 66 94 Fax 75 15 26 40, e-post: magnus.nesthus@siemens.com; BYGG: Kjell I Dankel, Tlf 51 47 22 30 M-fax 47 52 20 90, e-post: kidanke@bygg.no; VVS: Glacier AS, Tlf: 75 13 93 66 Fax, e-post: jfo@glacier.no; RIBR: Straumsheim Rådgivning AS, Tlf 33 32 70 28 Fax 33 32 70 23, e-post: fredrik@straumsheim.no

Status: FORELØPIG | ANMELDELSE | PROSJEKTERINGSUNDERLAG | ANBUD | PRODUKSJONSGRUNNDELAG | SOM BYGGET

Tittel: **Plan 1. etg**

Målestokk: 1:100 | Dato: 02-04-04 | Tegnet: JE | Kontr.: AG | Sign.:

Saksnr: 2001109341 | Dato sist rev.: 27-05-04 | Tegn.nr: A 101 | Rev.:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08-11-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200506726 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Teglverksgata 7 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 20.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-209 Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - GØTEBORGGATA 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Gøteborggata 8 AS, P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0088/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Teglverksgata 9B 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 564 (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