NORDVIK

Teglverksgata 9A

1 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Teglverksgata 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
177	Nabolagsprofil
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.11.2026







Nøkkelinformasjon

New York-inspirert fabrikkleilighet med 4,7 m takhøyde - Oppussingsobjekt - Varmt.V / Fyring inkl. - Rolig beliggenhet

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 577 060,-**
Fellesgjeld	**75 970,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 429,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

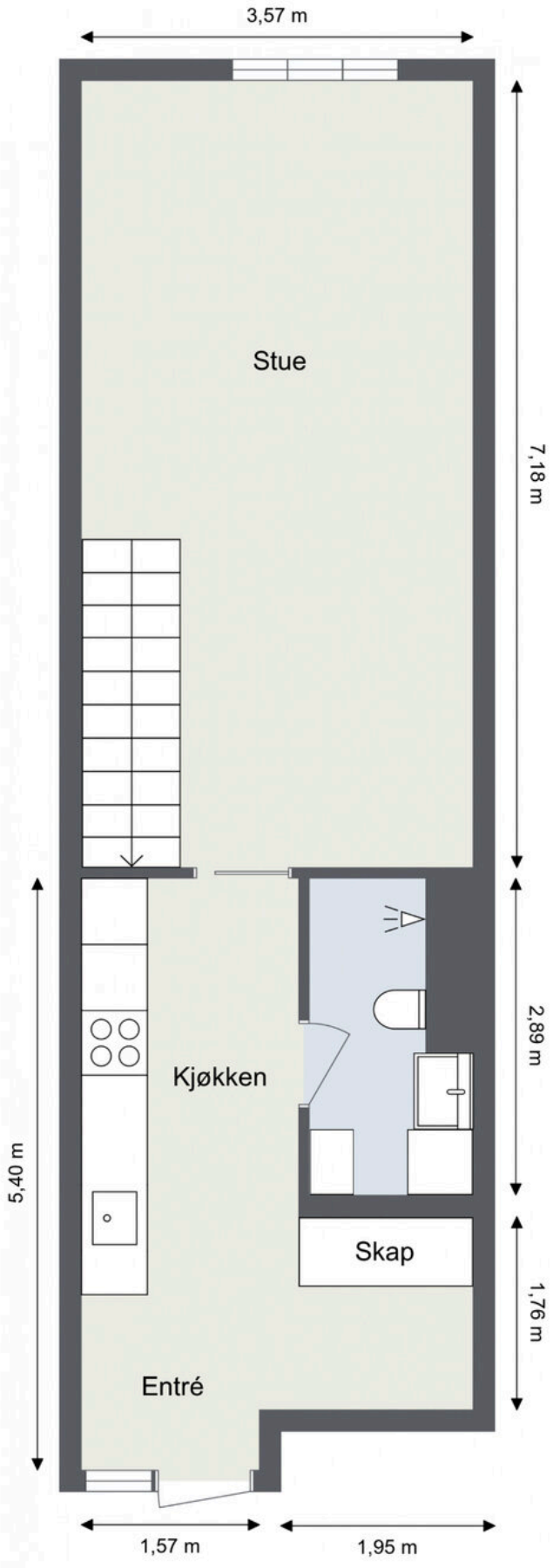
Klar for å sette ditt personlige preg på denne unike fabrikk-leiligheten?

Christoffer Edstrøm Jacobsen fra Nordvik presenterer en sjelden mulighet i denne New York-inspirerte 2-roms leiligheten over 2 plan. Innvendig bærer boligen preg av noe bruksslitasje, og det bør påberegnes noen arbeider på bad. Her vil du bo i et historisk fabrikkbygg, som ble rehabilitert og bygget om til boliger i 2005. Blokka ligger i en rolig blindvei med lite biltrafikk. Samtidig er du bare et "steinkast" unna Sofienbergparken, Markveien og alt Grünerløkka har å by på.

- Øst-vendt svalgang med plass til egne utemøbler
- Varmtvann, fyring og Internett inkl. i felles.kost
- Solrik felles takterrasse med fjordutsikt
- Mulighet for kjøp / leie av garasjeplass*
- 8 m² kjellerbod
- KIWI i 1.etg

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm








巨猫







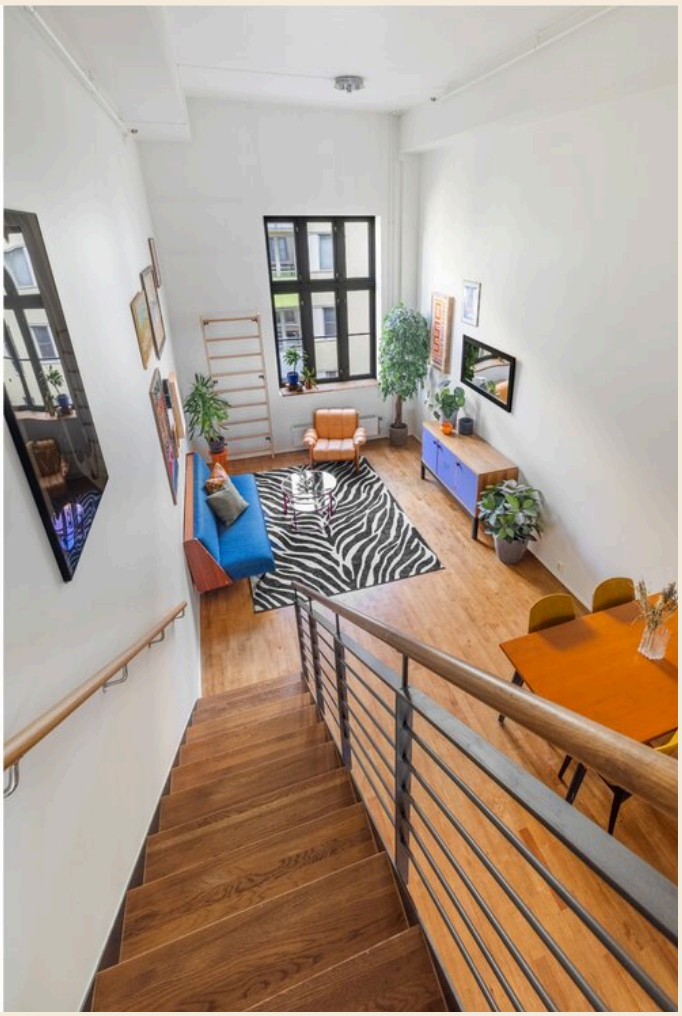














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0210/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Teglverksgata 9A, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 564, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Baandfabrikken Brl, org.nr. 988237108

Selger
Adam Borg

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
75 970,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 575 970,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 577 060,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 586 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue, entrè/kjøkken og bad
Total BRA: 44 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Soverom
Total BRA: 19 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
3.etasje: Stue, entré,kjøkken og bad.
4.etasje: Soverom.
Kjeller: Ekstern bod på ca. 8 kvm.

Felles takterrasse.

Standard
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:
- Vegger i våtrom
Vurdering: Skruehull etter tidligere dusjdør, bør tettes med egnet fugemasse. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til

tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Sanitærutstyr bad
Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje

- Fast inventar bad
Vurdering: Benkeplate er ikke tilstrekkelig festet og var kun ment som en midlertidig løsning, ifølge eier. Benkeplaten ligger an på vaskemaskinen og burde i utgangspunktet festes i veggen. Innredningen er utført som egeninnsats av restematerialer.

- Overflater gulv
Vurdering: Gulvoverflatene har vesentlig slitasje med noe malingssøl, hull og merker i gulv etter tidligere vegg i mesanin. Enkelte fargeforskjeller i gulvoverflater, i hovedsak etter tidligere garderobeskap/innredning. Overflater har behov for modernisering/fornyelse.

- Veggoverflater
Vurdering: Veggoverflater har synlige plateskjøter og skjolding i overflatebehandling samt. stedvis noe malingssøl. Overflatebehandling kan påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Gulv i våtrom:
Det er tydelige symptomer på funksjonssvikt i konstruksjonen med vesentlig bom (hulrom) under fliser samt. en løs flis i dusjsonen. Det er også registrert utettheter i membranmansjett i sluket. Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Vanlige årsaker inkluderer også feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før
flislegging, setninger i bygningskonstruksjonen, etc. Avviket vil føre til at flisene løsner på et større felt, og etter hvert over hele gulvet. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Utett membranmansjett mot sluk kan føre til lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjon. For å utbedre anbefales lokal utbedring . Dette kan føre til riving av eksisterende fliser og membran. Legging av ny membran, slukmansjett m. klemring og nye gulvfliser i våtrommet. Estimert kostand: kr. 30-60.000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kjøkkeninnredning hvitevarer
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Parkering
- Det er mulighet for både kjøp og leie av konkret garasjeplass i samme bygg, og rett over veien eller i andre nærliggende bygg. Det ligger flere plasser til både leie og kjøp på Finn.no pr. 07.11.2026. Pris varier.

Ellers er det beboerparkering i området, sone D. 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: 3.850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
- El-bil: 1.300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Utbedringer hentet fra takst: Malt kjøkkenfronter, benkeplate og veggfliser.

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: Jeg byttet selv servant og installerte vaskemaskin på badet i 2024.

- 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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget. Reparasjon lekkasje i tak 5. etasje og i bakgården ned mot 1. etasje. Byttet bjelker i garasjeanlegg.

- 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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blokka ble bygget om til leiligheter i 2005.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Membran: Membran er ikke intakt, og man kan ikke dusje rett på gulvet. Det er sprekker i fugene på gulvet, og en flis er løsnet. Ventilasjon: Det er en glippe mellom deksel og røret til avtrekket på badet. Rør til

sprinkleranlegg er montert foran deksel, som vanskeliggjør utbedring. Styreleder forteller at utbedring ikke er prekært siden avtrekket uansett trekker fuktig luft ut, og kan adresseres ved en senere rehabilitering av badet.

- 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)
Ja.
Beskriv: Borettslaget utbedret fuktskader i bodområdet da bjelker i garasjen ble byttet. Det er sprekker i murpuss i kjeller/oppgang.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Gulv i svalgang i 5. og 2. etasje skal byttes. Det er en ripe på utsiden av ett av stuevinduene. Vinduet på soverommet er litt hardt å lukke, og det er noe slitasje på treverket.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: For å skru av sikringen til kjøkken eller stue/soverom, må man skru av sikring både for kjøkken og stue/soverom. Jeg har overbelastet strømanlegget (brukte sirkelsag, grovstøvsuger og arbeidslys) på soverom én gang, og sikringen gikk, så det virker som om det ellers fungerer som det skal.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Gulvet i leiligheten har partier med lysere farge. Gjelder på soverom, under kjøkkeninnredning og møbler i gang/alkove. Det er sprekker i murpuss i kjeller/oppgang. Det er sprekker i gulv og vegger i kjeller og oppgang.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: I 2025 var det tilbakeslag i en leilighet i andre enden av bygget. Dette er utbedret i regi av borettslag/byggforsikring.

- 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 var rotter i kjelleren for noen måneder siden. Styret tok raskt grep og problemet ble løst.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ventilasjon: Det er en glippe mellom deksel og røret til avtrekket på badet. Rør til sprinkleranlegg er montert foran deksel, som vanskeliggjør utbedring. Styreleder forteller at utbedring ikke er prekært siden avtrekket uansett trekker fuktig luft ut, og kan adresseres ved en senere rehabilitering av badet.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Defekt lampe i ventilator på kjøkken. Porttelefonen til bygget er tatt ut av drift i påvente av ny avtale. Dette følges opp av styret.

- 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?
Ja.
Beskriv: Borettslaget har vedtatt å bytte gulv i svalgang i 2. og 5. etasje, samt bygge ut balkongene i 5. etasje.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Styret gjør årlig justering av felleskostnadene. Endringen for 2027 vil trolig vedtas i november eller desember. Prosjektet med bytting av gulv og utbygging av balkonger i 5. etasje finansieres via oppsparte midler, samt lån mot andelene i 5. etasje som vil få glede av større balkonger.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har grunnmur i granitt/teglsteinsmur og yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur. Saltaket er utført i trekonstruksjon og tekket med takplater i metall. Etasjeskiller er i trebjelkelag. Vinduer har tolags isolerglass og er produsert i 2005. Ytterdøren er isolert, har glassfelt og er fra 2005.

INNVENDIG
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte plater
Himling: Sparklet og malte plater og ubehandlet trepanel.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Malt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer for øvrig.

Våtrom
Badet har flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i

betong, samt flislagte veggoverflater. Himling har sparklet og malte plater. Baderoms innredning bestående av dusj på gulvet, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Radiator med vannbåren varme, inkl i felleskostnader

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. 2235 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 429,- pr. mnd.
Inkluderer: Kapital kostnader kr. 65,36,-
- Lån nr: 11495396-1; IN lån 2 - Akonto renter kr 19,53,-
- Lån nr: 11495396-1; IN lån 2 - Akonto avdrag kr 45,83,-
- Lån nr: 11495396-1; IN lån 1 - Akonto renter kr. 0,-
- Lån nr: 11495396-1; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 0,-
Internett kr. 249,-
Felleskostnader kr. 5.113,94,-
- Forretningsførerhonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- Drift

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 608 154,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 432 617,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd levert av GlobalConnect inkludert i fellesksotnader.

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.

I henhold til vedtak på generalforsamling 08.05.2026 skal enkelte balkonger utvides. Dette finansieres delvis av borettslaget og delvis av de leilighetene som blir berørt, herunder leiligheter i 5. etg. Finansieres ved låneopptak og økte felleskostnader på de aktuelle leilighetene. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Det er ikke snakk om at denne andelen som nå selges vil få balkonger.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 75 970,-pr. 22.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11495396-10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo: 4 291 718,49
Andels restgjeld: 0
Innfrielsesdato: 30.07.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11495396-1
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats 4,03%
Restsaldo 5 775 772,35
Andels restgjeld: 5 776,75
Innfrielsesdato: 30.07.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208392719
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 2 804 637,00
Andels restgjeld: 70 193,54
Innfrielsesdato: 30.08.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget har IN-ordning på to av borettslags tre lån. Gjelden er innfridd på for denne andelen (Det gjenstår mindre enn 5.000,- av IN-lån tilkyttet denne andelen. Beløpet er for lav til å innfri). Resterende gjeld har ikke IN-ordning.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 128,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 292 821,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 045 790,-

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
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 94485521

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 548 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Buss: Sofienbergparken (linje 11N, 12N, 30), 5 min gangavstand.
Trikk: Sofienberg (linje 17), 7 min gangavstand.
T-bane: Carl Berners pass (linje 5), 13 min gangavstand.

Skoler og barnehager
Seilduken barnehage A/L, gangavstand på 4 min.
Rodeløkka barnehage, gangavstand på 5 min.
Konfektfabrikken barnehage, gangavstand på 5 min.
Boligen sogner til Grünerløkka skole, med en gangavstand på 6 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Sofienberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen 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 foreligger ferdigattest for følgende arbeider:
- Endring / reparasjon av bygningstekniske installasjoner, hulltaking for taknedløp, datert 22.04.2021.
- Endring / reparasjon av bygningstekniske installasjoner, ombygging av bærekonstruksjoner, datert 19.04.2024.

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Fjernet glassvegg mellom soverom og resten av boligen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor etter bestemmelsene i s-3848. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Pågående plan- og byggesaker i området:
- Teglverksgata 9A - utvidelse av balkonger. Siste dok. 14.10.2026. Saksnr: 202610932

- Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola. Saksnummer: 202509162

- Gøteborggata 8 B - bruksendring fra kontor til studentboliger - Tidligere adresse: Johan Throne Holsts plass 1. Saksnummer: 202509441

- Verksgata 28 - bruksendring og ombygging av 1. etasje til treningsstudio. Saksnummer: 202507775. Siste dok. 03.03.2026

- Karlstadgata 8 - bruksendring fra kontor/industri til bolig (gammel lov). Saksnummer: 202508230. Siste dok. 09.10.2025

- Karlstadgata 10 B-D - oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg. Saksnummer: 202510532. Siste dok. 17.08.2026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/227/564/1:
23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:527 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Bruksrett - gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2009 - Dokumentnr: 48981 - Erklæring/avtale
Avtale mellom Baandfabrikken brl, Gøteborggata 8 AS, Lissefabrikken brl og Sameiet Gøteborggata 6 og 8 vedrørende felles gårdsrom, takterasse, garasjeanlegg mv.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2006 - Dokumentnr: 10172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2437/2622

17.12.2008 - Dokumentnr: 1013488 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3059/3160

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:3
Bestemmelse om fellesareal - indre hage
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:3
Bruksrett
til boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:527 Bnr:1
Fellesareal - underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:3
Bruksrett
til næringsarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:3
Bestemmelser vedr svalgang
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:565 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:565 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:565 Snr:3
Bruksrett
til takterrasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:564
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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 759,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt ved salg (tidligere kunde) kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport med plantegning ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 559,- 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 8. november 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Edstrøm Jacobsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tyder



Tilstandsrapport

Teglverksgata 9A, 0553 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 2. november 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 5. november 2026
Referanse:	14572

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er tydelige symptomer på funksjonssvikt i konstruksjonen med vesentlig bom (hulrom) under fliser samt. en løs flis i dusjsonen. Det er også registrert utettheter i membranmansjett i sluket.	FRA kr. 30 000,- TIL kr. 60 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 30 000kr - 60 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Skruehull etter tidligere dusjdør, bør tettes med egnet fugemasse. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn ...	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Benkeplate er ikke tilstrekkelig festet og var kun ment som en midlertidig løsning, ifølge eier. Benkeplaten ligger an på vaskemaskinen og burde i utgangspunktet festes i veggen. Innredningen er utført som egeninnsats av restematerialer.	Side 12
Overflater - Gulv	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje med noe malingssøl, hull og merker i gulv etter tidligere vegg i mesanin. Enkelte fargeforskjeller i gulvoverflater, i hovedsak etter tidligere garderobeskap/innredning. Overflater har behov for modernisering/f...	Side 17
Veggoverflater	Veggoverflater har synlige plateskjøter og skjolding i overflatebehandling samt. stedvis noe malingssøl. Overflatebehandling kan påregnes.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Malt kjøkkenfronter, benkeplate og veggfliser.

Konklusjon

Bebyggelse:
Toroms leilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med 4. etasje/mesanin.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er opprinnelig oppført i 1891, og leilighetene ble etablert i 2005 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Adam Brekke Borg å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
3. etasje	44				
4. etasje/mesanin	19				
Sum	**63**	**8**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Stue, Entré/kjøkken, Bad		
4. etasje/mesanin	Soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Adam Borg
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Adam Borg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 227 Bnr: 564 Snr: 1
Tomteareal:	548.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Adam Brekke Borg
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	16
Aksjeselskap:	Baandfabrikken BRL
Organisasjonsnummer:	988 237 108

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Dørcalling.
- Felles trapper i betong.

Adkomst til boligene via utvendig svalgang.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er etablert ved ombygging i 2005.

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede, dette var dog ikke et krav ved oppføring i 2005.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 3
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er tydelige symptomer på funksjonssvikt i konstruksjonen med vesentlig bom (hulrom) under fliser samt. en løs flis i dusjsonen. Det er også registrert utettheter i membranmansjett i sluket.
Årsak:	Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Vanlige årsaker inkluderer også feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens:	Avviket vil føre til at flisene løsner på et større felt, og etter hvert over hele gulvet. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Utett membranmansjett mot sluk kan føre til lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjon.
Utbedring/Tiltak:	Lokal utbedring kan vurderes hvilket medfører riving av eksisterende fliser og membran. Legging av ny membran, slukmansjett m. klemring og nye gulvfliser i våtrommet.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 60 000,-

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Bad - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Skruehull etter tidligere dusjdør, bør tettes med egnet fugemasse. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad*	TG 1
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Dusj på gulvet, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 2
Beskrivelse:	Benkeplate i tre beliggende på vaskemaskin. Benkeskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Benkeplate er ikke tilstrekkelig festet og var kun ment som en midlertidig løsning, ifølge eier. Benkeplaten ligger an på vaskemaskinen og burde i utgangspunktet festes i veggen. Innredningen er utført som egeninnsats av restematerialer.
Årsak:	Ufagmessig utførelse.
Konsekvens:	Konsekvensen er unødvendig bevegelsespåkjenning mot veggene ved sentrifugering når vaskemaskinen er i bruk, dette kan på sikt resultere i sprekker i fliser/fuger.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Høyskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggkonstruksjonen.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre/kjøkken.
Vurdering:	Lyssokkel til ventilator er defekt og bør utskiftes, ifølge eier. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Eier kjenner ikke til om dette foreligger.

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Bad.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering:	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. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal. Friskluftsventil på yttervegg i soverom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Er det luftespalte under dører?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Vurdering: Ripe i utvendig glass i midterste vindu i stue.
Ripe i innvendig glass i soverom.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt, fra 2005

Vurdering: Det er registrert et lite trekk fra øverste hjørne av ytterdøren.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje med noe malingssøl, hull og merker i gulv etter tidligere vegg i mesanin. Enkelte fargeforskjeller i gulvoverflater, i hovedsak etter tidligere garderobeskap/innredning. Overflater har behov for modernisering/fornyelse.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder, bruk og endring i planløsning.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater
Vurdering:	Veggoverflater har synlige plateskjøter og skjolding i overflatebehandling samt. stedvis noe malingssøl. Overflatebehandling kan påregnes.
Årsak:	Årsaken er dårlig utførelse av plateskjøter fra byggeår i 2005.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og ubehandlet trepanel. Himlingshøyde i stue: 4,66 m. Himlingshøyde i mesanin: 2,44 m.
Vurdering:	Det er observert noe skjolder i himlinger, tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Malt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2005

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Varenna

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer for øvrig.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad.
Vurdering:	Hakk i dørblad fra innsiden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i entre.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Rettløps trapp i stål med eiketrinn. Rekkverk i stål- og tre.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	3. etasje: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. 4. etasje/Mesanin: Plantegninger av mesanin mangler rombeskrivelse. Det er derfor ikke kjent om rommet er godkjent som oppholdsrom i Oslo kommune. Rombeskrivelse i denne rapporten er utført i forhold til dagens bruk.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen med dokumentasjonskrav, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer. Brannstige er montert på yttervegg i mesanin.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger ikke innenfor en støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	22-10-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	
Godkjente plantegninger	20-05-2004	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.	
Eier	02-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adam Brekke Borg	9578-5999-4-3976697	2026-11-05 15:16:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. nov. 2026

Oppdragsnummer
23-0210/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teglverksgata 9A, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Adam Borg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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: Jeg byttet selv servant og installerte vaskemaskin på badet i 2024.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget. Reparasjon lekkasje i tak 5. etasje og i bakgården ned mot 1. etasje. Byttet bjelker i garasjeanlegg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blokka ble bygget om til leiligheter i 2005.

---

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?

Ja

Beskriv: Membran: Membran er ikke intakt, og man kan ikke dusje rett på gulvet. Det er sprekker i fugene på gulvet, og en flis er løsnet. Ventilasjon: Det er en glippe mellom deksel og røret til avtrekket på badet. Rør til sprinkleranlegg er montert foran deksel, som vanskeliggjør utbedring. Styreleder forteller at utbedring ikke er prekært siden avtrekket uansett trekker fuktig luft ut, og kan adresseres ved en senere rehabilitering av badet.

---

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)

Ja

Beskriv: Borettslaget utbedret fuktskader i bodområdet da bjelker i garasjen ble byttet. Det er sprekker i murpuss i kjeller/oppgang.

---

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

Ja

Beskriv: Gulv i svalgang i 5. og 2. etasje skal byttes. Det er en ripe på utsiden av ett av stuevinduene. Vinduet på soverommet er litt hardt å lukke, og det er noe slitasje på treverket.

---

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

Ja

Beskriv: For å skru av sikringen til kjøkken eller stue/soverom, må man skru av sikring både for kjøkken og stue/soverom. Jeg har overbelastet strømanlegget (brukte sirkelsag, grovstøvsuger og arbeidslys) på soverom én gang, og sikringen gikk, så det virker som om det ellers fungerer som det skal.

---

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

Ja

Beskriv: Gulvet i leiligheten har partier med lysere farge. Gjelder på soverom, under kjøkkeninnredning og møbler i gang/alkove. Det er sprekker i murpuss i kjeller/oppgang. Det er sprekker i gulv og vegger i kjeller og oppgang.

---

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

Ja

Beskriv: I 2025 var det tilbakeslag i en leilighet i andre enden av bygget. Dette er utbedret i regi av borettslag/byggforsikring.

---

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 var rotter i kjelleren for noen måneder siden. Styret tok raskt grep og problemet ble løst.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon: Det er en glippe mellom deksel og røret til avtrekket på badet. Rør til sprinkleranlegg er montert foran deksel, som vanskeliggjør utbedring. Styreleder forteller at utbedring ikke er prekært siden avtrekket uansett trekker fuktig luft ut, og kan adresseres ved en senere rehabilitering av badet.

---

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

Ja

Beskriv: Defekt lampe/lampefeste i ventilator på kjøkken. Det er saget to hull i siden av kjøkkeninnredning da tidligere eier har hatt vaskemaskin montert her. Porttelefonen til bygget er tatt ut av drift i påvente av ny avtale. Dette følges opp av styret.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har vedtatt å bytte gulv i svalgang i 2. og 5. etasje, samt bygge ut balkongene i 5. etasje.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret gjør årlig justering av felleskostnadene. Endringen for 2027 vil trolig vedtas i november eller desember. Prosjektet med bytting av gulv og utbygging av balkonger i 5. etasje finansieres via oppsparte midler, samt lån mot andelene i 5. etasje som vil få glede av større balkonger.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0210/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Adam Brekke Borg	**2026-11-05**

Identifikasjon

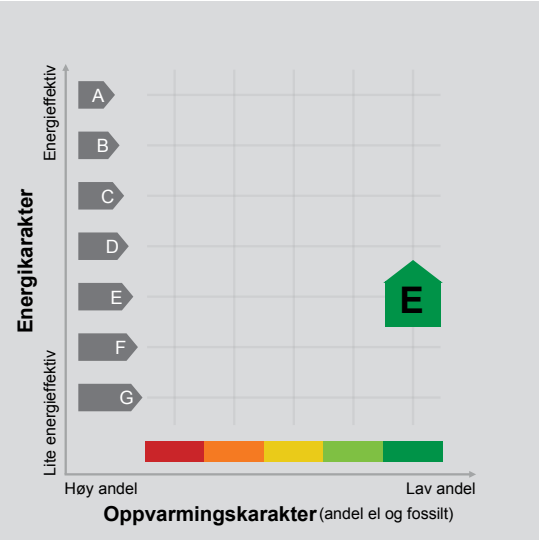
bankID Adam Brekke Borg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 9A
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	564
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81791538
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	db3263db-dd31-4649-b082-1367a7cc56e3
Dato	24.08.2023



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Teglverksgata 9A
Postnummer: 0553
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0303
Dato: 24.08.2023 21:08:04
Energimerkenummer: db3263db-dd31-4649-b082-1367a7cc56e3

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 564
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81791538

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0210/26 . Vår ref.: 1154-1-16 Dato: 22.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Baandfabriken Brl
Organisasjonsnr:	988237108
Andelseier:	Borg, Adam Brekke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Teglverksgata 9 A, 0553 OSLO
Andelsnummer:	16
Gnr.	227
Bnr.	564
Borettsinnskudd:	Kr. 389 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94485521.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 1021292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.

Innkreving for TV på kr 199 per leilighet opphører fra 1.9.2025, da boligselskapet har sagt opp avtalen med leverandør. Innkreving "felleskostnader" øker med 3,5 % fra 1.1.2026 Innkreving "Internett" øker med 50 kr fra 1.1.2026. 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/ OBOS-lånet er ikke en del av IN-avtalen. I henhold til vedtak på generalforsamling 08.05.2026 skal enkelte balkonger utvides. Dette finansieres delvis av borettslaget og delvis av de leilighetene som blir berørt, herunder leiligheter i 5. etg. Finansieres ved låneopptak og økte felleskostnader på de aktuelle leilighetene. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495396-10

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	4 291 718,49
Innfrielsesdato:	30.07.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495396-1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	5 775 772,35
Innfrielsesdato:	30.07.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208392719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 804 637,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 5 428,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11495396-1; IN lån 2 - Akonto renter	19,53	
Lån nr: 11495396-1; IN lån 2 - Akonto avdrag	45,83	
Lån nr: 11495396-1; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11495396-1; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Internett	249,00	
Felleskostnader	5 113,94	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	274,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 532,-
Annen formue:	9 128,-
Gjeld:	77 577,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495396-10
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495396-1
Restsaldo:	5 776,75
Kapitalkostnader:	40,29

IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208392719
Restsaldo:	70 193,54
Kapitalkostnader:	471,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 970,29,-, 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: 22 98 89 56.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 en 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.

HUSORDENSREGLER FOR

BAANDFABRIKEN BRL

Sist endret på årsmøtet 6.5.2026

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 08.00 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 lydanlegg/tv og 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. Installasjon og bruk av varmepumper/klimaanlegg krever en søknad om fasadeendring samt 2/3-dels-flertall i et årsmøte. Styret har et ansvar for vedlikehold, teknisk gode løsninger, brannsikkerhet og hensyn til alle beboere og naboer. Uansett om man velger å gå for en mindre portabel løsning må denne løsningen ikke på noen måte sjenere naboene.

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 08.00.

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. Felles styrene for bakgården har etablert en felles grillplass med betongheller i bakgården. Uansett om man velger å gå for en portabel elektrogrill foran egen leilighet må man forsikre seg om at grillen er under permanent oppsyn ved bruk og at bruken ikke sjenerer naboene på noen måte. Gass- eller kullgrill er ikke tillatt å bruke andre steder enn på betonghellene på grillplassen pga. brannsikkerhetskrav.

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**.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Rodeløkka Velhus.

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 møtet. 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.

Overordnet informasjon til alle beboere ifm. årsmøte 2025/26

Styret inviterer alle beboere hjertelig til å møte i Rodeløkka velhus.

Vedlagt finner dere sakslisten med punkter vi vil gå gjennom, herunder orientering om rehabilitering av svalgangene (særlig i 5. etasje), borettslagets økonomi og årsregnskap, husordensregler, styrets rapport, valg av styreleder, 1 styremedlem og ev. varamedlemmer, styrets honorar til forrige periode og generelle møteformaliteter.

Vi ser frem til et godt møte.
Vel møtt! :)
Styret i Baandfabriken BRL

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rehabilitering av svalganger (særlig i 5. etasje)
8. Presisering av husordensregler
9. Innkommende sak: Sikkerhet for kjellerboder
10. Innkommende sak: Sykkelparkering

11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. 1154 UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Baandfabrikken BRL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.
Styret foreslår ingen økning, til tross for at nivået på styrehonoraret har vært uforandret siden 2019.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

Sak 7

Rehabilitering av svalganger (særlig i 5. etasje)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Svalgangene og balkongene i 5. etasje har i dag et betydelig vedlikeholdsbehov. Det er registrert løse fliser og behov for teknisk oppgradering for å hindre fuktskader og fremtidig forfall. Dette er vedlikehold som borettslaget er lovpålagt å gjennomføre, og som normalt ville blitt finansiert i sin helhet av alle beboere over fellesbudsjettet. Vedlikeholdet har vært nevnt de siste årene på årsmøte, men blitt utsatt gjentatte ganger grunnet nødvendige prioriteringer og dårlig økonomi.

En gruppe beboere i 5. etasje har dermed fremmet et forslag om å kombinere dette nødvendige vedlikeholdet med en utvidelse av balkongene fra ca. 1,2 m til ca. 2,5 m dybde.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: vi utredet to prinsipielle alternativer. Den første er vedlikehold av svalgangen med samme løsningen med fliser som i dag. (Dette har en forespeilet kostnad på mellom 1-1,5 millioner)

Den andre løsningen er å se på en mulighet å etablere større balkonger i 5/6 etg tilsvarende balkonger og treplatting som i de etasjene under.

Sistnevnte løsning vil medføre at berørte beboere i 5. etasje får utvidete balkonger, der disse tar mesteparten av kostnadene, slik at fellesskapet belastes kun for oppgradering av selve svalgangen med treplatting som utgjør langt mindre med dette alternativet, enn med førstnevnte.

AMI's tilbud virker mest relevant: det ble fremmet et estimat av kr 1 711 660 kr + 179.200,- = 1.890.860 eks. MVA. som tar med seg delriving. Dette alternative krever i tillegg bruk av konsulenter som statiker, brannrådgiver og arkitekt og er avhengig av at påkrevd søknad om fasadeendring godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Styrets anbefaling er å godta forslagene under ved avstemning i årsmøte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner prosjektet for utvidelse av balkonger og rehabilitering av svalgang i 5. etasje i samsvar med fremlagt plan til løsning og prosess. Borettslaget bidrar med opptil kr 500 000,- inkl. mva (budsjettert 380 000 inkl. mva som tilsvarer 16 % av opprinnelig tilbudt totalkostnad, nå 17,5 % etter oppdatert tilbud som tar med seg delriving) fra vedlikeholdsfondet. Resterende investeringskostnad (82,5 %) dekkes av de deltakende seksjonseierne i 5. etasje. Ev utgifter ut over vedtatt budsjett fordeler borettslaget og beboergrupper i 5. et. ift. brøken som beskrevet over.

Vedlegg

3. Snitttegning med innskissert løsning.pdf

4. Plantegning med innskissert løsning.pdf

5. Statikerens løsningsforslag.pdf

Sak 8

Presisering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forrige styreperiode kom det opp flere spørsmål ifm. korttidsutleie, grilling og støy.

Dette ble diskutert i styret og med beboere. Vi foreslår derfor en presisering av husordensregler som følger. Korttidsutleie er allerede behandlet godt nok etter vår vurdering.

Styrets innstilling

Forslag til presisering av husordensregler

Installasjon og bruk av varmepumper/klimaanlegg krever en søknad om fasadeendring samt 2/3-dels-flertall i et årsmøte. Styret har et ansvar for vedlikehold, teknisk gode løsninger, brannsikkerhet og hensyn til alle beboere og naboer. Uansett om man velger å gå for en mindre portabel løsning må denne løsningen ikke på noen måte sjenere naboene.

Felles styrene for bakgården har etablert en felles grillplass med betongheller i bakgården. Uansett om man velger å gå for en portabel elektrogrill foran egen leilighet må man forsikre seg om at grillen er under permanent oppsyn ved bruk og at bruken ikke sjenerer naboene på noen måte. Gass- eller kullgrill er ikke tillatt å bruke andre steder enn på betonghellene på grillplassen pga. brannsikkerhetskrav.

Forslag til vedtak

Det vedtas å tilføye presiseringen i husordensreglene.

Sak 9

Innkommende sak: Sikkerhet for kjellerboder

Forslag fremmet av:
Henrik Hemmestad Bjerke

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter innbruddet i høst har vi forstått på andre beboere at det jevnlig er innbrudd. Det gjør at vi ikke lenger tør å ha ski o.l. i boden - og dermed opplever at vi ikke ka bruke boden slik en bod skal brukes. Vi mener det ikke er en holdbar situasjon med jevnlige innbrudd, og at det er verdt å investere i tiltak. Vi ønsker at styret i forkant av årsmøtet vurderer hvilke alternativer som finnes, som legges frem på årsmøtet for en beslutning.

Styrets innstilling

Som følge av gjentatte innbrudd har styret utredet ulike sikringstiltak.

Styret har vurdert alt fra dummie-kameraer til fullverdige alarmsystemer. For å sikre borettslagets verdier og øke beboernes trygghetsfølelse, anbefaler styret en profesjonell løsning fra Avarn Security. Dette vil virke både preventivt og gi mulighet for oppfølging dersom nye hendelser skulle oppstå.

Sikringspakken inneholder:

- **Kameraovervåking:** Installasjon av kameraer i postrom, bodområde fra Teglsverksgata og ved inngang til boder ved heis. Opptak lagres i 7 dager i tråd med Datatilsynets retningslinjer, og kun Avarn har tilgang til videomaterialet ved hendelser.
- **Alarmsystem:** Skallsikring som aktiveres mellom kl. 22:00 og 08:00 (eller annet fastsatt tidspunkt). Beboerne får tilgang til app for styring av systemet.
- **Skilting:** Synlig skilting om alarm og kameraovervåking på alle inngangspartier/dører.
- **Utrykning:** Avtalen inkluderer fri utrykning ved utløst alarm.

Det er samtidig anbefalt at kameraovervåkning vedtektsfestes. På bakgrunn av dette vil følgende formulering inntas i borettslagets vedtekter med et nytt punkt: Punkt 11 (Dagens punkt 11 omgjøres til punkt 12).

«Generalforsamlingen har vedtatt kameraovervåkning av borettslagets fellesarealer, for å forebygge og dokumentere innbrudd/hærverk på borettslagets eiendom. Overvåkningen må skje iht. de til enhver tid gjeldende lover, samt Datatilsynets regler og retningslinjer.»

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Avarn Security om leveranse av kameraovervåking og alarmsystem slik det fremgår av styrets utredning. Kostnaden for prosjektet, estimert til kr 64 800,- inkl. mva. over en 3-årsperiode (1800,- per måned), dekkes over driften. Dette medfører en kostnad på ca. kr 45,- per enhet per måned.- Styret gis fullmakt til å ferdigstille avtalen og sørge for at nødvendig skilting og personvernerklæring (ref. kameraovervåking) blir ivaretatt i henhold til lovverket, samt nytt punkt 11 i vedtektene iht. saksfremstillingen.

Sak 10

Innkommende sak: Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Henrik Hemmestad Bjerke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å evaluere løsning med undergrunns søppelhåndtering for å fri opp plass for innendørs sykkelparkering i nåværende søppelrom

Styrets innstilling

For å frigjøre dette arealet, må nåværende avfallshåndtering flyttes til en løsning med undergrunns sjakter (nedgravde avfallsbrønner). Styret ønsker å understreke at dette er en omfattende prosess som krever mer enn kun et internt vedtak hos oss. Utfordringen ligger i at dagens søppelrom er en **delt løsning** med naboborettslagene i **Gøteborggata** og **Lissefabrikken**.

En endring av renovasjonsløsningen vil derfor kreve:

- **Samtykke og samarbeid:** Nabogårdene må være enige i både flytting av renovasjon og fordeling av kostnader.
-

Teknisk godkjenning: Det må avklares med Oslo kommune (Renovations- og gjenvinningsetaten) om plassering av nye sjakter.

- **Finansiering:** Prosjektet vil kreve betydelige investeringer som må koordineres mellom alle involverte parter.

Styret er positive til å utforske dette videre.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave å utrede løsninger for undergrunns søppelhåndtering med mål om å frigjøre dagens søppelrom til sykkelparkering. Styret skal fremme forslaget overfor styrene i Gøteborggata og Lissefabrikken for å undersøke muligheten for et felles prosjekt. En endelig prosjektplan og økonomisk ramme må legges frem for senere vedtak før igangsettelse.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/2026

Introduksjon – viktige nøkkelpunkter

Utover rapporten nedover som gir en mer detaljert oversikt over det som ble fulgt opp i de tidligere styreperioden og punkter som skal følges opp i de neste periodene, vil Styret gi et muntlig sammendrag over det viktigste i starten av årsmøtet.

De største og mest ressurskrevende utfordringene frem til nå var bl.a. oppfølging av det følgende, i stikkord:

· **Svalganger:** styret har jobbet med ulike alternativer for å finne en løsning som både svarer ut problemer + ønsker til beboere i 5. etasje, begrensning av kostnader for alle leilighetseiere og en både teknisk god, varig og estetisk løsning, som må til for å få godkjenning til «fasadeendringen» fra PBE – i samarbeid med beboere, eksterne konsulenter, mulige utførende firmaer og egen faglig kompetanse. Det henvises til eget punkt i årsmøtet m/ avstemning og krav om 2/3-dels flertall.

· **Bygningsforsikring:** sammenligne tilbud og bytte avtale (dette hadde stort utslag for å kunne senke denne posten: Tryg refunderte 518k kr)

· **Kostnadsforhandlinger med leverandører:** bl.a. til å senke internettkostnader fra kr 229 til kr 149/måned. Unloc og Obos doorbell (pågående forhandlinger)

· **Fakturering og forretningsføring:** løpende fakturabehandling/viderefakturering og avstemning med de andre borettslag, samt å jobbe for felles regnskapsføring av alle boselskaper og parkeringssameiet for forenklet flyt og forbedret samarbeid fremover

· **Budsjettarbeid:** flere budsjettmøter om nøyere kostnadskontroll med et nøkternt budsjett. Målet er å begrense felleskostnader til det ytterst mulige uten å forårsake senskader pga. uforsvarlig utsettelse av teknisk nødvendig vedlikehold.

· **Bakgård:** skadesak over Baandfabrikens næringsseksjon og juridisk tvist avsluttet. Oppgraderinger i bakgården og videre planlegging med blomsterkasser, grøntanlegg og utredning til etablering av mulig plantekassegruppe som «eget prosjekt»

· **Teknikk:** vedlikehold av ventilasjon, varmesentral og fordeling, ny varmepumpe, vann / ledningssystem, sprinkleranlegg, heis, elektroniske systemer m.fl.

· **Skadesaker og innbrudd:** sprinkleranlegg skadet av bil i p-kjeller (oppf. m/brannvesen, firmaer m.fl.), lekkasjer, innbrudd/politianmeldelse

· **Interna:** Vaktmester, renhold, vindusvask, kommunikasjon med beboere og bidrag til problemløsning ifm. hasj/røyk/støy/musikk m.fl.; organisere dugnad og samarbeid med de andre styrene rundt bakgården

Møter:

Styret har hatt følgende møter m/elektronisk referatføring i Styrerommet (vårt digitale styreverktøy) i den aktuelle perioden 2025/26:

13. mai styremøte

28. mai styremøte

13. august felles styremøte m/LF og GBG

16. september felles styremøte m/LF og GBG for vedtak av felleskostnader

12. desember budsjettmøte

7. januar felles styremøte m/LF og GBG

25. mars felles styremøte m/LF og GBG

26. mars regnskapsmøte m/forretningsfører

sammen med Lissefabrikken BRL og sameiet Gøteborggata 8, i 2025 og begynnelsen av 2026. Dette inkluderer vårt årlige regnskapsmøte med forretningsfører pluss det årlige budsjettmøte – samt også flere uformelle møter og styreavklaringer underveis 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 i fjor.

Det er planlagt å videreføre felles styremøte kvartalsvis også fremover med referatføring via Styrerommets system. To av våre styremedlemmer har representert Baandfabrikken BRL i disse fellesmøtene. Sameiemøte til tomt 227/180, som ikke har et etablert styre, tas ved behov med alle berørte andeler (inkl. lydstudio m.fl.).

Årsmøtet avholdes fysisk i år (6.5.2025 kl. 18.00 i Rodeløkka velhus, Tromsøgata 22B). Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøte avholdes digitalt og/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 («nyheter»). Kommunikasjonskanalen vår er VIBBO – kommentarer kan i tillegg også meldes til baandfabriken@styrerommet.no Styret jobber med raskere og bedre strukturert kommunikasjon, f.eks. med en kalender over kommende milepæler og datoer (som f.eks. dugnader), all kommunikasjon skal i hovedsak foregå via VIBBO (oppslag og meldinger), men kjappe direkte dialoger via sms eller mail for mer omfattende saker er mulig ved behov.

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 på annen måte. Styret følger fortløpende opp tekniske problemer (som f.eks. signalfeil eller manglende kontakt til Styretavla).

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 etter beboeren har gjort løsningsforsøk selv. 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.

Det har også kommet inn klager om sjenerende lukt av røyk/hasjrøyk både utenfra balkonger/svalgang og via ventilasjonsanlegget. Det kan virke som om dette har bedret seg etter varsler og informasjon.

Styret har vurdert presiserende formuleringer til husordensregler tilsvarende. Det henvises til eget punkt i årsmøte m/ avstemning og krav om alminnelig flertall.

Vi har ikke opplevd samme problemer med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer som i forrige styreperiode, men innbrudd bl.a. i bodområde har igjen skjedd. Etablering av kameratrapper vil derfor vurderes derfor på ny om slike problemer igjen skulle oppstå, også med tanke på budsjettering og felleskostnader.

Bæresystem og konstruksjoner

Fortløpende oppfølging (bl.a. vurdering av bærende bjelker med statiker i kjelleren) og mulige konsekvenser ifm. oppkommende utfordringer ifm. sprinkleranlegg og lekkasjer.

Ventilasjon

Organisering av service av ventilasjonsanlegget med firmaet KBS er gjennomført i denne styreperioden. Det var nå imidlertid ikke nødvendig å skifte ut viftermotor eller styring i heisteknikk-skapet i 5. et. etter service/kontroll av alle øvrige takviftere. Dette utsettes til kommende år etter behov; Service av styring til de eldre viftere i teknisk rom, Service til vifter i kjeller-bodområde samt vifter i rømningstrapphuset m.fl.). Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimal, men av systematisk årsak (pga. hybrid ventilasjon) er det ikke mulig å endre det.

Ventilasjonsstyringen vil bli 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). På sikt blir takviftemotorer byttet ut til nye datastyrte modeller ved behov når de skulle vise problemer de årene fremover.

Serviceavtale følges opp med KBS også de årene fremover.

Heis

Enkelte nye problemer og slitasjeskader ble fulgt opp, med kun i middels-omfang vedlikehold som var nødvendig. Vi har serviceavtale med Orona for heisen, og service blir fulgt opp fortløpende. Kommunal heiskontroll ble gjennomført.

Terrassedører

Det er gjennomført sjekk og småreparasjon av inngangsdører og vinduer i alle etasjer der det har vært behov. Videre komplett bytte av balkongdører/vinduer må utsettes så langt forsvarlig m/hensyn til trangt budsjett.

Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre ble gjennomført i tidligere styreperioder (behandling med åte i fellesarealer og berørte leiligheter fra Anticimex). Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger nye kartlegginger og nye runder etter behov. Styret oppfordrer beboere om å gi beskjed dersom de observerer skjeggkre slik at vi kan gjennomføre behandling så raskt som mulig.

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 (skader i pusset fasade m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av borettslagets totaløkonomi. Dette gjelder særlig svalgang i 5. etasje som ble diskutert allerede på forrige årsmøte (Styret har bedt 4 aktører å levere et tilbud med mål om å få dette utført rundt sommeren 2026 inkl. fungerende varmekabler med smart sensorstyring (temperatur- og fuktsensor) for å minimere skyhøye strømkostnader om vinteren – og sikre mer pålitelig drift og sikker ferdsel der oppe.

- Oppdaget lekkasje i taket over leilighet 33 ble løst i samarbeid med Tak-og-beslag AS. Fagmessig blikkenslagerarbeid erstattet «løsningen» fra Villavent (som bare hadde montert treplater i sin tid) rundt takvifter, videre utettheter rundt takvinduene i det bratte partiet opp mot møne ble løst uten behov for stillas og uten å skifte ut hele taket som var en stor besparelse for felleskapet. Styret følger nøye med utviklingen.

- Maling av vinduer og dører, spesielt mot fasaden i Teglverksgata er ønskelig og vil bli nødvendig for å ta vare på treprofilene, men prioriteres foreløpig ikke pga. anstrengt budsjett.

- 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» som belønner miljøvennlige tiltak som solceller som ikke bare kan senke felleskostnader, men også individuell strømregning), å følge med på rentesats og generelt økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generelt vedlikehold. Det vurderes også å etablere individuell måling av fjernvarme/varmtvann per leilighet, men det er ikke sikker at dette er teknisk mulig og det må følges opp med felles styremøte sammen med GBG+LF.

- 5-års-EL-kontroll ble utført i 2024. De avvik som ble avdekket og kontroll med termografering blir følgt opp sammen med Elektrofagmannen AS – kostnadene for kontroll av felles system fordeles etter fordelingsnøkkel med boselskapene i LF og GBG. Dette følges opp etter vanlig rutine også de årene fremover.

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

- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet også i årene fremover. Sameiet har gjennomført omfattende oppgradering av taket over lydstudioet i felles bakgård for å tette lekkasjene i områdene over Baandfabrikens næringslokaler i tilslutning til Lissefabrikkens boder. Sameiet har kommet til enighet inkludert næringslokalenes eiere om løsningen uten videre behov for oppfølging med lydstudioets advokat og fare for tvist som tidligere ble meldt inn i fjorårets årsberetning ble avverget.

- 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) har medført problemer og skal følges opp med ny vaktmester (og andre aktører ved behov: AccessPartner / Porttelefonssystemer AS). Styret følger opp problemer med abonnement (Tidomat) og er i forhandlinger med utvidet Unloc+doorbell (som kan erstatte problematiske porttelefoner, på lik linje som Lissefabrikken allerede har).

Brannsikring og HMS

Brannkonsulent ble engasjert til utarbeidelse av ny branninstruks som vises nå på Styretavla og papir i postrommet. Videre oppfølging for forbedringer med brannkonsulenten tas etter behov også i årene fremover.

Styret følger opp fortløpende de elektroniske HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet. Som del av disse rutinene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. jevnlig 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 i løpet av 2026. Beboere varsles om at det ikke skal settes brannbare materialer og annet som kan blokkere ferdsel i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør

Årlig vedlikeholds-spyling foretas på dugnadsbasis (spyling med 2 flasker Mudin eller lignende etter bruksanvisning med varmt vann per leilighet. Spyling gjennomføres samme dag etasjevis i tett tidsfølge: først 1. så 2. 3., 4. og til slutt 5. etasje). Dette er lagt inn i vedlikeholdsplanen. Ny vaktmester kan følge opp med egnet

spylingsvæske til neste spyling i løpet av 2026. Beboere oppfordres til å rense sluk inkludert innsats(!) minst to ganger i året.

TV og internett til leiligheter som er med i kollektivavtalen

Pågående avtale med Globalconnect fungerer overordnet bra etter mange år med problemer, Styret har jobber for at alle leiligheter får en redusert pris og tilgang til en moderne Wifi6-ruter (NB! Beboere må SELV be om å få den tilsendt fra Globalconnect, dette er VIKTIG til å sikre både mulighet for feilsøk, teknisk samspill med lite forstyrrelse for naboer) => vi må jobbe for at alle får samme modell de neste månedene. Styret vil sende ut tilsvarende påminnelser. Kun de nye rutere tilbyr mulighet for at GC kan fjernstyre og feilsøke helt inntil rutere. Det skal verifiseres at modem til de 2 kontaktene i p-kjelleren også ble byttet til ny hjemmesentral. Det ble ikke nødvendig med andre arbeider innenfor leilighetene eller trapphus.

Samarbeid med Sameiet:

1. **Dugnader**

Det ble gjennomført dugnadsarbeider sammen m/LF og GBG med innsats fra beboere i Baandfabriken. Styrenene for felles bakgård har invitert til årets vårdugnad 9.5.2026 og har forberedt mat, innkjøp og en handlingsplan.

2. **Innregulering av varmeanlegg**

Inva følger fortløpende opp med serviceavtale på felles varmeanlegg. Ingen nye klager om lyder ble mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella ble diskutert og beboere minnes om årlig spylerutiner med rennende varmt vann etter sommeren med potensielt fare for legioneller etter lengre ferietider hvor vannet har blitt stående. Det er ikke vurdert ytterlige tiltak i sameiet.

3. **Elektronisk låssystem Unloc/nøkler/doorbell**

Systemet er satt i full drift på felles dører (untatt doorbell-utvidelses som er under forhandling, se punkt over). Beboere er varslet om delingsrutiner. Databasen skal renskes av Styrene fortløpende (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, reparasjon av skade, nye skillekraner og varslingstilkobling er gjennomført. Rodeløkka parkeringssameie og Baandfabrikken er nå separert med egne stengemuligheter, kostnadene ble fordelt.

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 felles styremøter. I tillegg skal alle fordelingsnøkler gjennomgås også med tanke på sameieavtale og bl.a. næringslokale i Baandfabriken er med.

7. **Nabobygg – herunder 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 og blir litt verre hvert år pga. vanlig slitasje.

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 følges videre opp. Se 5-års-kontroll

10. **Kjøling/ventilering av tekniskrom**

Funksjon av kjøling av teknisk ble sikret med ny varmepumpe og ny serviceavtale.

Ventilasjon i Baandfabrikens boder ble forbedret etter KBS's service av vifteren ut mot passasje fra Teglverksgata inn mot bakgården. Vaktmester har ordnet igjen viftehatt.

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

Renhold: avtale med Nova fungerer greit. Vaktmestertjenester bestilles fra Nova etter behov.

Årlig vindusvask ble bestilt felles til sameiet for de høye vinduene mot Teglverksgata via Anders Haneborg (som alltid før 17. mai). Nova påpeker at de også kan utføre tjenesten, slik at vi kan sammenligne tilbud neste år.

12. **Renovasjon/søppelhåndtering**

Vi avventer nye kommunale krav ifm. søppelhåndtering som vil komme (og mulighet for søppelcontainere under bakken, f.eks. i Teglverksgata nær Kiwi. Dette krever imidlertid både enighet i berørte borettslag og økonomiske midler, som vi trolig ikke har til rådighet de aller-nærmeste år, slik at dette må settes på vent for tiden).

t.o. om historikk: 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 benytte av Sofienbergarken mini-gjenbruksstasjon. Papir må brettes sammen, ingenting kan settes bort løst i søppelrommet.

13. **Forsikringsavtaler**

Felles styremøte har sammenlignet og hentet inn tilbud via «OBOS-fordelsordningen» fra flere selskaper, dette førte til en besparelse som gir stor utslag i et ellers veldig trangt budsjett. Alle meldte skader skal loggføres i Styrerommet med forsikringsselskapets 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 er i god forfatning. LF følger opp ansvar for deres plantekasser m/barlind, de døde i stor grad, noe som Grøntmiljø ikke tok ansvar for. BF og GBG var ikke

villige å betale en tredje gang for det. I Baandfabrikens plantekasser har vi plantet dvergfuru som viste seg å ha en høyere herdighetsklasse

Felles grøntområder følges opp med Grøntmiljø som 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) og styret jobber for å få til flere blomster på haugene med en bedre skille mot gresset. 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.

Organisering av et felles dyrkelag m/LF,BF og GBG er under utredning med mulig etablering av plantekasser/tønner på grusområde foran Baandfabrikkens leiligheter. Først etter interessenter har organisert og forpliktet seg til stell kan dette vedtas i et felles styremøte, BF har «vetorett» til den estetiske utformingen siden de vil stå foran våre leiligheter, på lik linje som LF bestemmer over de plantekassene med barlind foran deres rekke med leiligheter på nedre plan i bakgården.

Fjerning av ubrukte sykler foretas som vanlig i forbindelse med vårdugnaden.

16. Søppelhåndtering og sykkelparkering

På grunn av økt behov for sykkelparkering slik at ikke fellesområder inne og på svalgang tas i bruk, så vi på mulighet for sykkelstativer i Teglverksgata og i søppelrommet (som lukket «sykkelhotell») i samarbeid med GBG og LF, søppelrommet kunne eventuelt frigjøres om det etableres underjordiske søppelcontainere i Teglverksgata (konsekvenser ifm. påvisning av infrastruktur, kostnader og søknadsbehov utredes i samarbeid med felles styremøtene m/LF+GBG). Dette grepet ville også løse støybelastning ifm. søppeltømming og eventuelt senke renovasjonskostnadene. Men foreløpig konklusjon i felles styremøte er at dette «koster mer enn det smaker» for tiden og at det avventes nye kommunale krav før dette utredes videre.

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

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baandfabriken Brl som består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: NMOHS-YY8EP-OSWUG-XM971-S625T-ZAFN6

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 07 April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NMOHS-YY8EP-OSWUG-XM971-S625T-ZAFN6

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-07 20:02:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NMOHS-YY8EP-OSWUG-XM971-S625T-ZAFN6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988237108, KLIENTNR. 1154

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**308 840**	**-166 985**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 292 821	3 555 656
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	981 615
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 109 806	-985 679
Red. annen langs. gjeld		0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 243 374	-3 075 766
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-60 359**	**475 826**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**248 482**	**308 841**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		598 993	720 669
Kortsiktig gjeld		-350 511	-411 828
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**248 482**	**308 840**

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988237108, KLIENTNR. 1154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 625 225	1 796 861	0	1 435 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 525 763	2 105 301	4 450 000	2 572 000
Andre inntekter	3	88 191	26 854	13 000	13 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 239 179**	**3 929 016**	**4 463 000**	**4 020 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 313	-6 906	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-106 190	-102 105	-108 000	-111 000
Konsulenthonorar		-20 370	-28 419	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-566 028	-564 556	-614 000	-505 000
Forsikringer		-389 959	-222 386	-300 000	-323 000
Kommunale avgifter	8	-389 824	-357 390	-417 000	-410 000
Energi/fyring	9	-458 402	-584 670	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 607	-258 354	-228 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-151 719	-254 516	-193 000	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 462 562**	**-2 550 451**	**-2 503 000**	**-2 318 210**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 776 617**	**1 378 565**	**1 960 000**	**1 701 790**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 243 374	3 075 766	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 019 991**	**4 454 331**	**1 960 000**	**1 701 790**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 946	3 298	0	0
Finanskostnader	12	-738 116	-901 973	-892 000	-656 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-727 170**	**-898 675**	**-892 000**	**-656 000**
ÅRSRESULTAT		**2 292 821**	**3 555 656**	**1 068 000**	**1 045 790**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 292 821	3 555 656		

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988237108, KLIENTNR. 1154

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 574 400**	**75 574 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 557	57 620
Forskuddsbetalte kostnader		10 607	185 053
Andre kortsiktige fordringer	14	29 579	0
Driftskonto OBOS-banken		553 594	477 362
Sparekonto OBOS-banken		656	633
SUM OMLØPSMIDLER		**598 993**	**720 669**
SUM EIENDELER		**76 173 393**	**76 295 069**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	15	49 494 450	47 201 629
SUM EGENKAPITAL		**49 498 450**	**47 205 629**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 394 432	16 747 612
Borettsinnskudd		11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 324 432**	**28 677 612**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 806	65 616
Leverandørgjeld		76 447	114 210
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		83 895	108 582
Påløpte avdrag		81 848	0
Annen kortsiktig gjeld	17	30 515	123 419
SUM KORTSIKTIG GJELD		**350 511**	**411 828**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 173 393**	**76 295 069**
Pantstillelse	18	78 743 750	78 743 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i Baandfabriken Brl

Marco Schön /s/ Helge Thorstvedt /s/ Kjell Magne Hasthi /s/

Even Bø Ruud /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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

Eiendomsskatt	2 216
Felleskostnader	2 369 124
TV	58 904
Internett	95 520
Kapitalkostnader IN I	642 970
Kapitalkostnader IN II	881 560
Reg.kapitalkostnader IN I	38 865
Reg.kapitalkostnader IN II	61 830
Fratrekk kapitalkostnader	-1 625 225
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 525 763**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	3 094
Utlegg dugnad	437
Elbil	5 970
Nøkler	501
Viderefakturering	78 174
Ørekorreksjon	15
SUM ANDRE INNTEKTER	**88 191**

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 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-632

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 313
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 313**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-33 344
Drift/vedlikehold VVS	-337 092
Drift/vedlikehold elektro	-53 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 794
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 503
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-25 538
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-566 028**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 215
Vann- og avløpsgebyr	-271 060
Renovasjonsgebyr	-116 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-389 824**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 582
Fjernvarme	-377 820
SUM ENERGI / FYRING	**-458 402**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-1 299
Lyspærer og sikringer	-2 063
Vaktmestertjenester	-5 582
Renhold ved firmaer	-124 121
Andre driftskostnader	-14 493
Andre kostnader tillitsvalgte	-632
Andre kontorkostnader	-549
Bank- og kortgebyr	-2 926
Øreavrunding	-9
Tap på fordringer	-46
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-151 719**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 160
Andre renteinntekter	5 718
SUM FINANSINNTEKTER	**10 946**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-237 953
Pantegjeldsrenter	-331 097
Pantegjeldsrenter	-169 066
Renter på leverandørgjeld	0
SUM FINANSKOSTNADER	**-738 116**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	29 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**29 579**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	43 686 011
Egenkapital fra IN tidligere år	27 759 546
Egenkapital fra IN 2025	1 243 374
Reduksjon EK fra IN	-23 194 481
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**49 494 450**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-63 645 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	40 357 312	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	443 882	
Nedbetalt tidligere, IN	17 558 448	
Nedbetalt i år, IN	364 536	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-4 920 822
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2007	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 683 180	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	612 293	
Nedbetalt tidligere, IN	10 201 098	
Nedbetalt i år, IN	878 838	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-6 624 591
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-2 000 000	
Økning i 2024	-981 615	
Nedbetalt tidligere	78 966	
Nedbetalt i år	53 631	
		-2 849 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 394 432**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-avregning	-30 515
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 515**

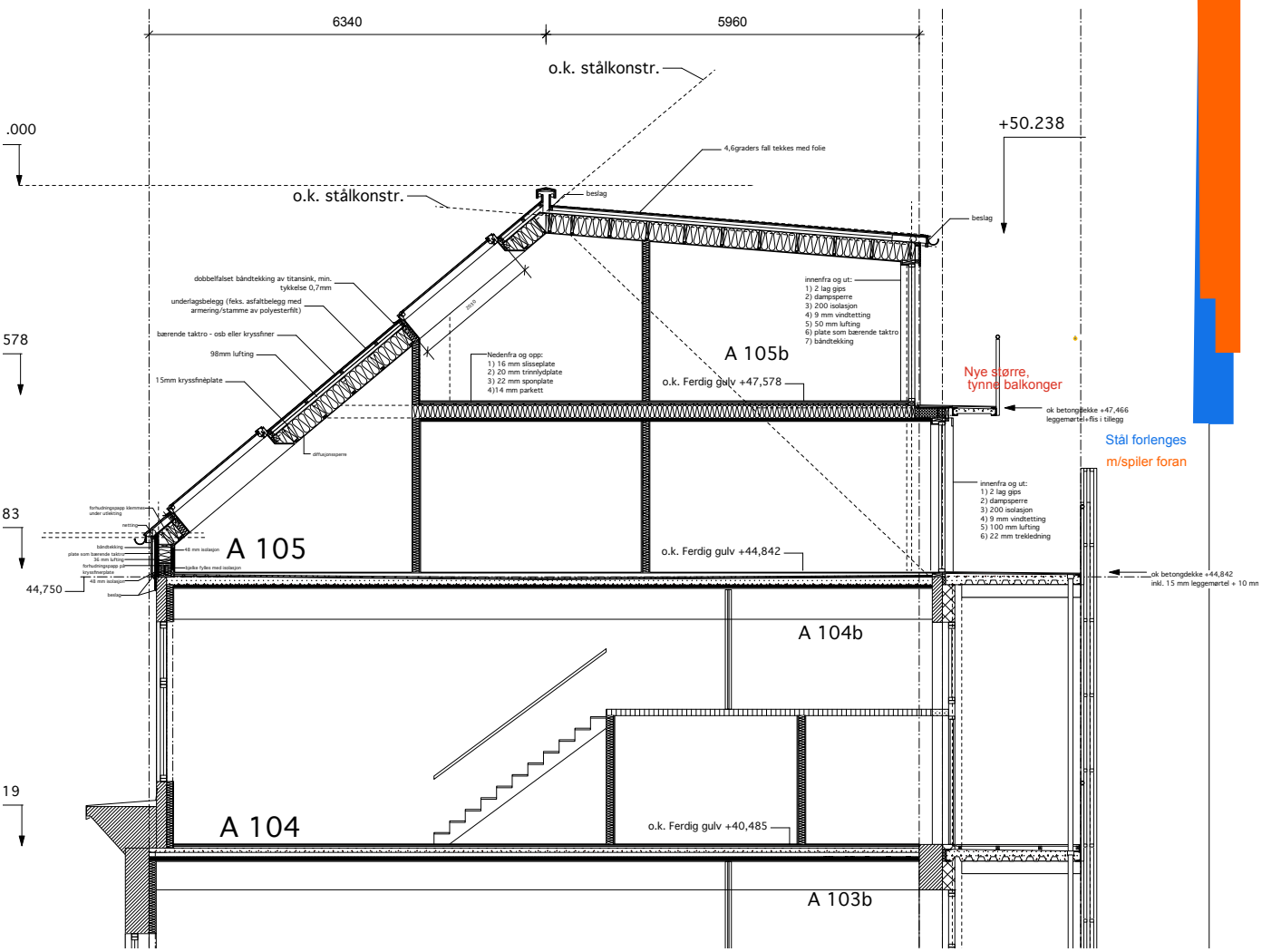
NOTE 18
PANTSTILLELSE

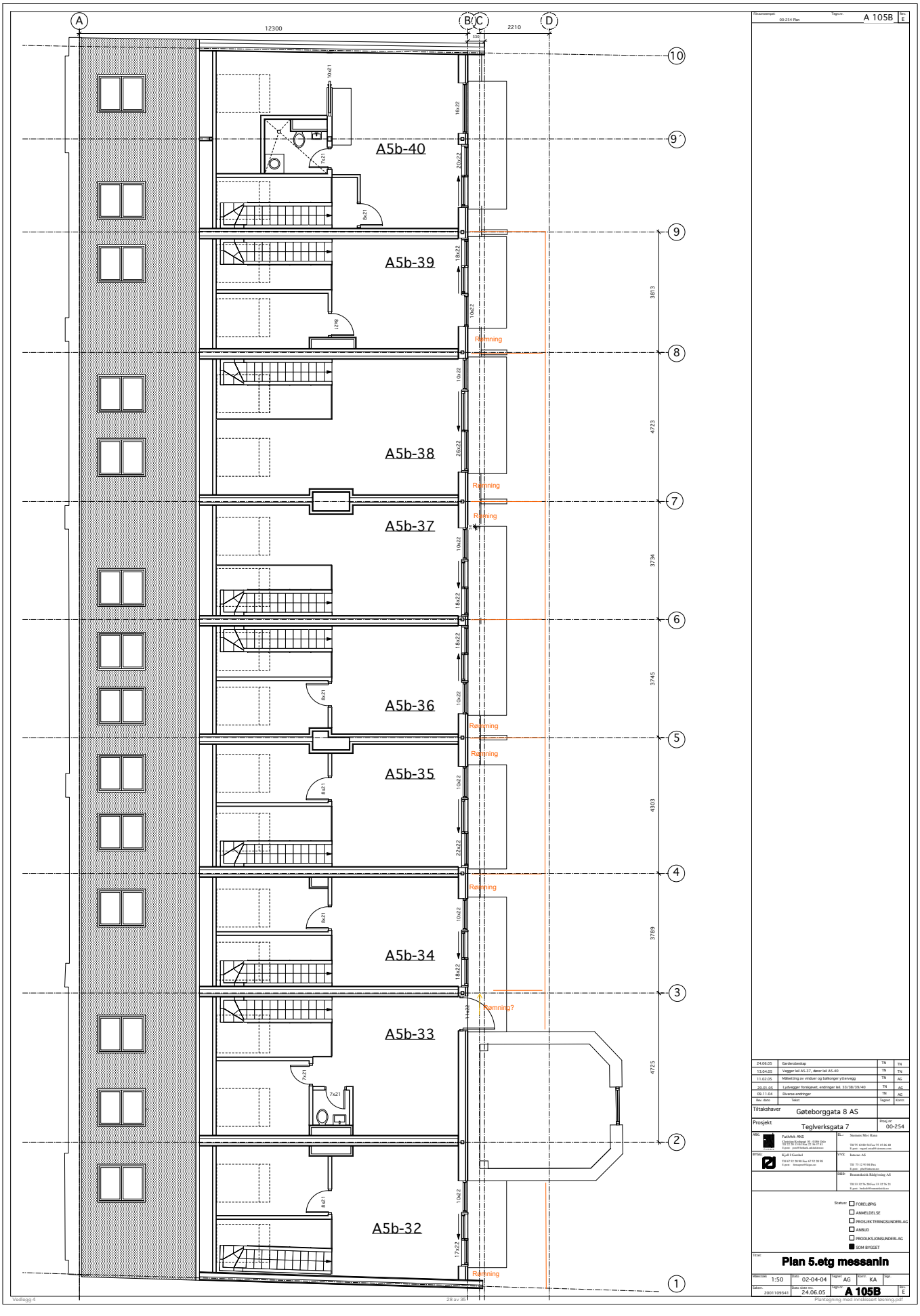
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000
Pantelån	14 394 432
Påløpt avdrag	81 848
Beregnede IN forpliktelser	5 808 439
TOTALT	**32 214 719**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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


6340
5960
o.k. stålkonstr.
.000
+50.238
o.k. stålkonstr.
4,6graders fall tekkes med folie
beslag
beslag
dobbelfalset båndtekking av titansink, min. tykkelse 0,7mm
underlagsbelegg (feks. asfaltbelegg med armering/stamme av polyesterfilt)
bærende taktro - osb eller kryssfiner
98mm lufting
15mm kryssfinnèplate
diffusjonssperre
innenfra og ut:
1) 2 lag gips
2) dampsperre
3) 200 isolasjon
4) 9 mm vindtetting
5) 50 mm lufting
6) plate som bærende taktro
7) båndtekking
Nedenfra og opp:
1) 16 mm slisseplate
2) 20 mm trinnlydplate
3) 22 mm sponplate
4)14 mm parkett
A 105b
o.k. Ferdig gulv +47,578
578
Nye større, tynne balkonger
ok betongdekke +47,466
leggemørtel+flis i tillegg
Stål forlenges
m/spiler foran
innenfra og ut:
1) 2 lag gips
2) dampsperre
3) 200 isolasjon
4) 9 mm vindtetting
5) 100 mm lufting
6) 22 mm trekledning
83
A 105
o.k. Ferdig gulv +44,842
ok betongdekke +44,842
inkl. 15 mm leggemørtel + 10 mm
44,750
A 104b
19
A 104
o.k. Ferdig gulv +40,485
A 103b



Filnavnstempel: 00-254 Plan

Tegn.nr: A 105B

Rev: E

Rev. dato	Tekst	Tegnet	Kontr.
24.06.05	Gårdsrobeskap	TN	TN
13.04.05	Vegger lel A5-37, dører lel A5-40	TN	TN
11.02.05	Målsetting av vinduer og balkonger yttervegg	TN	AG
20.01.05	Lydvegger forskjøvet, endringer lel. 33/38/39/40	TN	AG
09.11.04	Diverse endringer	TN	AG

Tiltakshaver: Gøteborggata 8 AS

Prosjekt: Teglverksgata 7

Prosj.nr: 00-254

ARK: FuthArk ANS
Christian Krohgsgt. 30 - 0186 Oslo
Tlf 22 33 13 03 Fax. 22 36 37 81
E-post: post@futharkarkitektur.no

EL.: Sørmann Mo i Rana
Tlf 75 12 80 76 Fax 75 15 26 40
E-post: sigurd.sand@sormann.com

BYGG: Kjell I Gamlem
Tlf 47 32 39 90 Fax 47 32 20 98
E-post: bmnpost@bkgs.no

VVS: Inneno AS
Tlf 75 12 93 86 Fax
E-post: pbe@inneno.no

RIBR: Brannteknisk Rådgivning AS
Tlf 55 32 76 20 Fax 55 32 76 21
E-post: bnbs@brannteknisk.no

Status:
- ☐ FORELØPIG
- ☐ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ■ SOM BYGGET

Tittel: **Plan 5.etg messanin**

Målestokk	Dato:	Tegnet:	Kontr:	Dept:
1:50	02-04-04	AG	KA	

Saksnr:	Dato sist endret:	Tegningsnr:	Rev:
2001109341	24.06.05	**A 105B**	E

Prosjektinformasjon

Prosjektnavn	Teglverksgata 9A				
Prosjekt nummer	540				
Prosjekt adresse	Teglverksgata 7, 0553 Oslo				
Gnr/Bnr	227/564				
Oppdragsgiver	Baandfabriken borettslag				
Kontakt informasjon	Marco Schön		Tlf: 96 86 93 23	Epost: marco@skaara.no	
Fagområdet	Konstruksjonssikkerhet				
Emneord	Ny utvidet svalgang i støpt betong på eksisterende bæresystem av stål				
Rev.nr	-	Utarbeidet av	GL	Kontrollert av	GL

Følgende forutsetninger er lagt til grunn: Befaring på stedet og tegninger fra arkitekt og gjennomgang med Marco. Last og statiske beregninger er utført i fem design. Denne rapporten tar for seg løsningsforslag til nye bærende konstruksjoner. Eventuelle detaljer avklares etter behov og avdekking av eksisterende konstruksjoner.

Karakteristiske laster:

- Egenlast fra konstruksjoner (automatisk beregnet av 3D modell i Fem Design)
- Påført egenlast eksisterende og nye svalganger = 1,0 kN/m^2
- Nyttelast = 3,0 kN/m^2
- Snølast på mark = 3,5 kN/m^2, gjelder kun øverste svalgang.
  -Formfaktorer og øvrige bestemmelser etter gjeldene norske standarder.

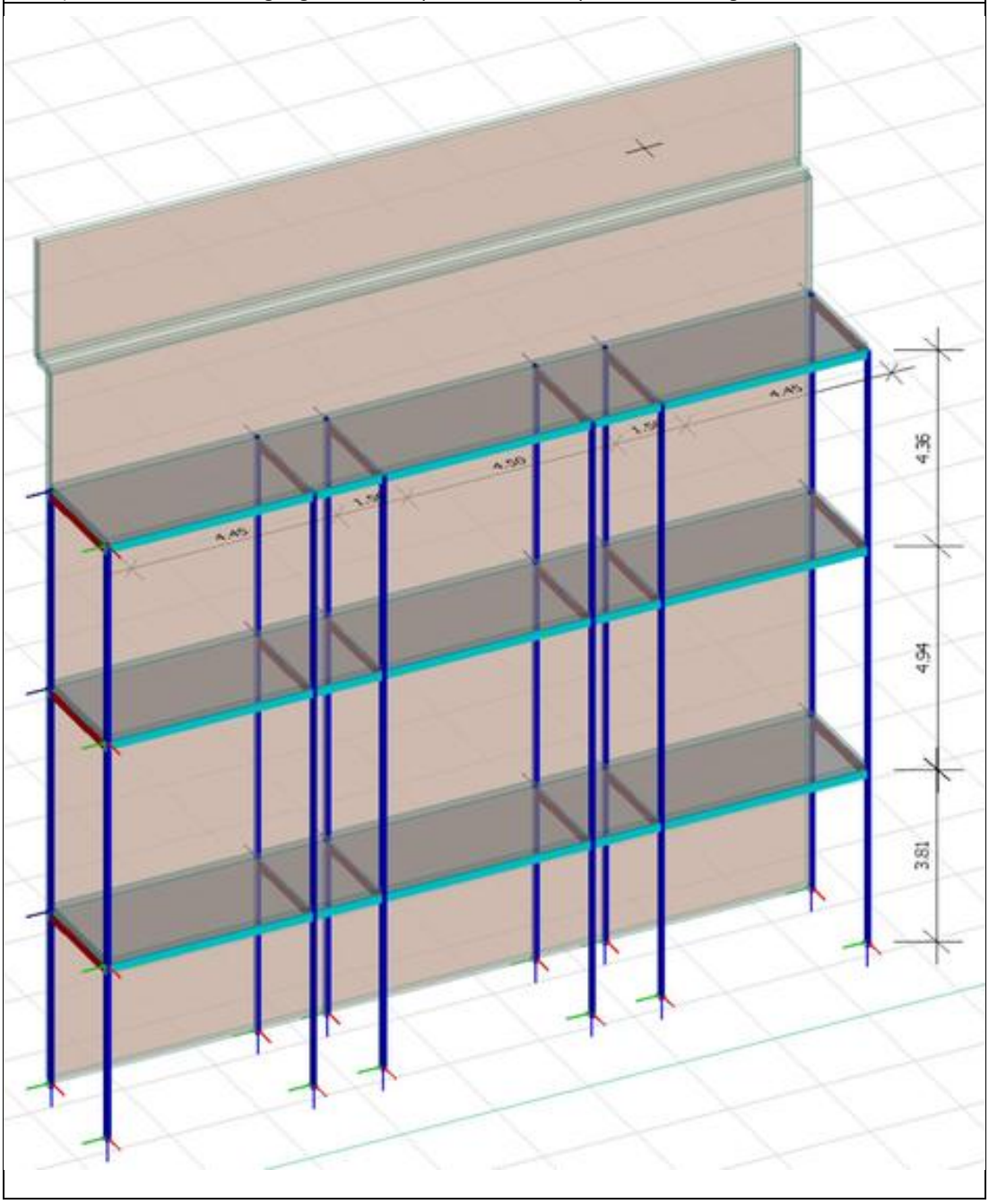
Utgave	**Dato**	**Tekst**	**Ant. sider**	**Utarb. av**	**Kontr. av**
1	25.03.2026	Løsningsforslag utgv 1	5	GL	GL

Rettskilder, standarder og faglitteratur

- TEK 17 – Teknisk forskrift 2017
- VTEK – Veiledning til Teknisk forskrift 2017
- Norsk standard – NS-EN 1990, NS-EN 1991, NS-EN 1992, NS-EN 1993, NS-EN 1995
- SINTEF Byggforsk-serien – Byggdetaljer, Teknisk godkjenning, mm.
- Produkt- og produsentanvisninger

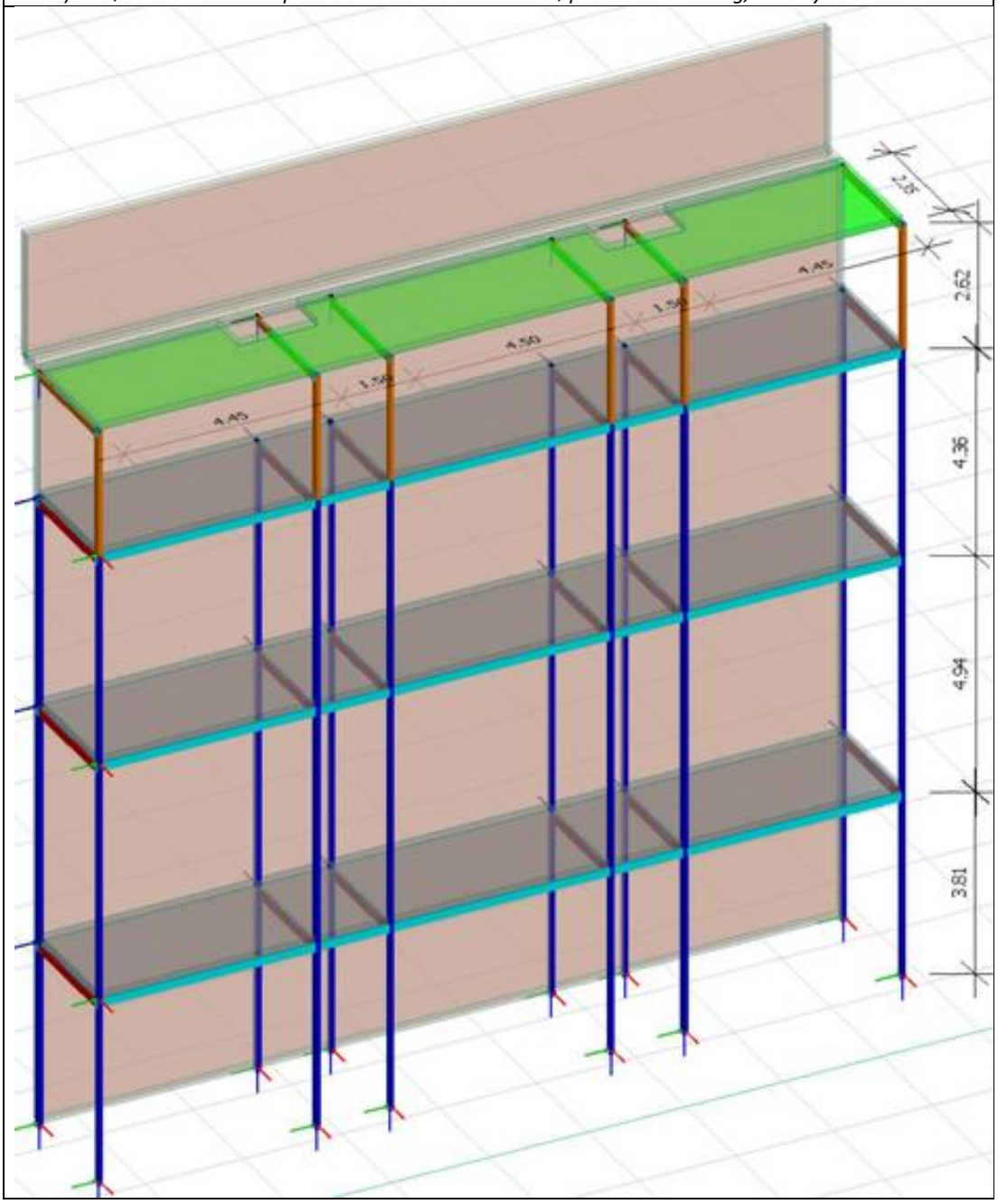
Utklipp fra beregningsmodell: *viser utsnitt av eksisterende situasjon med svalganger*

1) *Blått viser eks stålsøyler HUP 150x100x8*
2) *Rødt viser eks stålbjelker HUP 200x100x8? antatt godstykkelse basert på måling av søyler*
3) *Lyseblått viser eks UPE profil for innfestning av rekkverk*
4) *Grått viser eks svalganger med TRP plater som er støpt ut med betong*



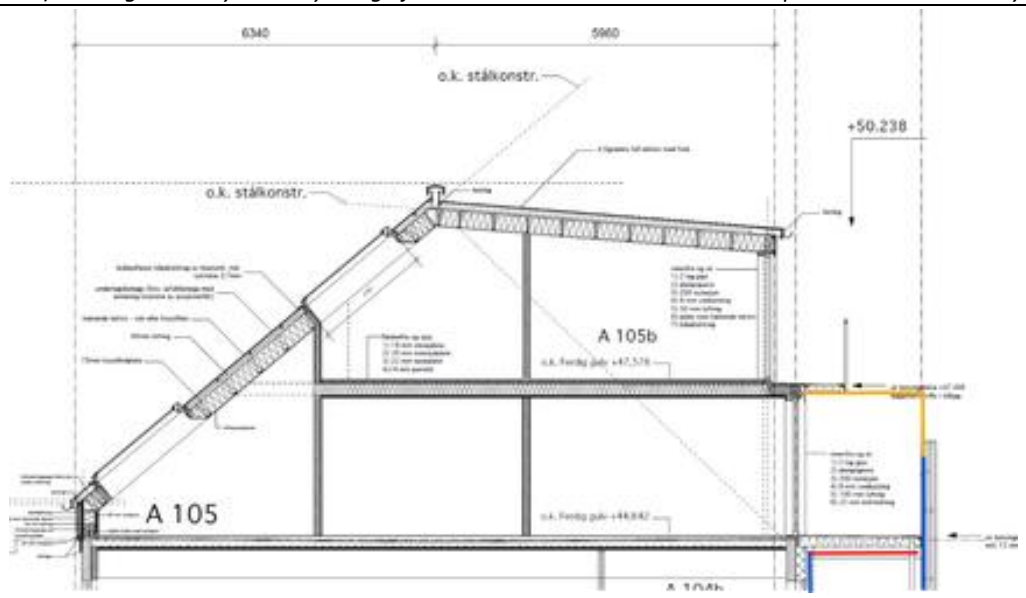
Utklipp fra beregningsmodell: *viser utsnitt med nye svalganger på eks konstruksjon og yttervegg*

1) *Blått viser eks stålsøyler HUP 150x100x8*
2) *Rødt viser eks stålbjelker HUP 200x100x8? antatt godstykkelse basert på måling av søyler*
3) *Lyseblått viser eks UPE profil for innfestning av rekkverk*
4) *Grått viser eks svalganger med TRP plater som er støpt ut med betong*
5) *Orange viser nye stålsøyler og bjelker i KKR 150x100x6, S355*
6) *Grønt viser samvirkeplater CS48-36-750 Zn som støpes ut med betong, total tykkelse 140mm*



Snitt av eksisterende konstruksjon:

1) *Blått viser eksisterende stålsøyle HUP 150x100*
2) *Rødt viser stålbjelker HUP 200x100 for bæring av svalgang*
3) *Orange viser nye stålsøyler og bjelker HUP 150x100x6 monteres rett på eksisterende stålsøyler*



Tilkobling av ny svalgang mot trappehus av tegl avklares ved avdekking av forhold på stedet.



Innvendig søylepunkt ved trapp for å støtte utkraget dekkekonstruksjon for ny svalgang. Detaljer avklares!



Oppsummering:

Denne rapporten tar for seg last og statiskeberegninger med foreløpig løsningsforslag for nye svalganger for 5etg messanin, Teglverksgata 7.

Eks stålkonstruksjoner er kontrollert for ekstra laster fra ny svalgang. Beregningen viser at eksisterende stål har mer en god nok kapasitet for økte laster fra ny svalgang. Lastøkningen er relativt liten i forhold til totallastbildet.

Nye stålkonstruksjoner monteres på eks stålsøyler og sveises sammen for stabilitet. Tverrbjelker av stål for bæring av nytt dekke med opplegg på nye stålsøyler antas lagt opp på overdekning i fasade i andre enden. Detaljer og løsning må avklares ved avdekking av eksisterende konstruksjon.

Ny svalgang med samvirkeplater i stål som støpes ut med betong. Samvirkeplater CS48-36-750 Zn. Total dekketykkelse 140mm støpes kontinuerlig over alle bjelker for størst mulig stivhet og styrke. Se vedlagt beregningsrapport fra Ruuki. Dekke armeres med K335 nett i topp med overdekning 35mm. I tillegg legges det ekstra forsterkning med jern ø8s150 med lengde 1500mm i topp av dekke over støttepunkter (over bjelker) Forsterkning forskyves med 400mm i forhold til hverandre for å unngå rissutvikling mellom armeringsnett og forsterkningsjern. Forsterkningsjern bindes til armeringsnett.

1) Betongkvalitet B35, og bestandighetsklasse MF45. Overdekning topp 35mm viktig at armeringen legges i denne høyden da dette påvirker rissutvikling og tettheten til betongen.
2) Armeringsnett B500NA, og kamstål i kvalitet B500NC
3) Fall. Betong etableres med ensidig fall fra fasade. Kan løses med hele dekket skrått eller en kombinasjon av, eller økt dekketykkelse ved fasade, og ned til 140mm ved ytterkant mot rekkverk
4) Utsparinger for rømningstige ved brann er vist i dekke inn mot fasade mellom skillevegger. Foreløpig er det satt av utsparinger på BxD = 800mm x 800mm. Avklares av ARK og RIBr.
5) Det er gjort foreløpig brannmotstandberegning av dekkekonstruksjon for R60. Avklares av RIBr.
6) Innfestning av rekkverk forventes utført i betongdekke. Kan også utføres med stålprofil som støpes inn. Tilsvarende som løsningen i etasjene under, men må ses i sammenheng med vantetting detaljer. Avklares i samråd med ARK.

Videre prosjektering: Denne rapporten må regnes som et løsningforslag. Justeringer, detaljer og avklaringer forventes med videre prosjektering og tilpasning mot eksisterende konstruksjoner.

Ta kontakt med undertegnende om noe er uklart.

Med vennlig hilsen
Geir Lindbekk
Sivilingeniør – Byggeteknikk

Mobil: 47 90 94 14
E-post: geir@statikk-as.no

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juli kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1154

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Videreføring av samarbeid med revisor
Pga. formelle grunner kreves det at Baandfabriken BRL tar stilling til videreføring av dagens revisor med samme kontaktperson Elisabeth Steinsvik i TC Newco Norway IV AS, som overføres fra morselskapet Ernst & Young AS til Cedra Group AS 1. Juli . Dette vil ikke medføre praktiske endringer for borettslaget, samarbeid med vår forretningsfører Thomas Wiik i OBOS eiendomsforvaltning forblir likeså uberørt.

Styret ber i lyset av dette om å stemme for sak 4, selv om dette kommer litt brått for oss alle rett før ferietidene.

Sentrale årsaker til tidspunktet:

- **Godkjent tidsmargin:** Styret har vært i dialog med Elisabeth via e-post den 23. juni. Det er avklart at selskapet har tilstrekkelig margin til å gjennomføre avstemningen på en forsvarlig måte.
- **Ingen økte kostnader:** Den avtalte tidsmarginen sikrer at utsettelsen ikke medfører merkostnader for Baandfabriken.
- **Sikret datakvalitet:** Overgangen skjer uten risiko for informasjonstap eller mangelfull dokumentasjon.
- **Kontinuitet i prosessen:** Selv om revisors morselskap overføres allerede 1. juli, er tidsplanen koordinert slik at det formelle vedtaket og eierdemokratiet ivaretas i riktig rekkefølge.

Styret vurderer det derfor som mest hensiktsmessig å bruke den tildelte marginen til å sikre en knirkefri avstemning og overgang.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Videreføring av dagens revisor under nytt morselskap

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marco Schön er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helge Thorstvedt og Kjell Magne Hasthi er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på: digitalt ekstraordinært årsmøte innenfor lovpålagt 3-dagers-varselfrist pga. formelle krav ifm. overføring av informasjon til samme revisor TC Newco Norway IV AS som overføres fra morselskapet Ernst& Yound AS til nytt morselskap Cedra Group Norge AS 1. Juli 2026.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Videreføring av dagens revisor under nytt morselskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler å videreføre godt samarbeid med dagens revisor TC Newco Norway IV AS som tiltransporteres nå fra morselskapet Ernst& Yound AS til nytt morselskap Cedra Group Norge AS 1. Juli 2026.

Pga. formelle grunner kreves det et ekstraordinært årsmøte som bekrefter at informasjon om borettslaget kan overføres fra ett morselskap til det andre, selv om vår revisor og kontaktperson Elisabeth Steinsvik forblir den samme.

Styret foreslår at Baandfabriken godkjenner denne formelle "overføringen" for å vare kontinuitet, forhindre informasjontap og merkostnader med følgende ordlyd:

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styrets årsrapport

Siden vår nåværende revisor og kontaktperson, Elisabeth Steinsvik i TC Newco Norway IV AS, slutter å tilby tjenester under dagens morselskap, må Baandfabriken velge revisor på nytt. Baandfabriken har mulighet til å fortsette samarbeidet med Steinsvik under hennes nye morselskap. Dette krever en formell bekreftelse og godkjennelse gjennom et ekstraordinært årsmøte.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 3.07.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.07.26
Selskapsnummer: 1154 **Selskapsnavn:** BAANDFABRIKEN BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marco Schön er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helge Thorstvedt og Kjell Magne Hasthi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Videreføring av dagens revisor under nytt morselskap

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BAANDFABRIKEN BRL

Organisasjonsnummer: 988237108
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Rodeløkka Velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristoffer Gressli og Nora Hoel er valgt.
>
> ✓ **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 til kr 150 000,-.
Styret foreslår ingen økning, til tross for at nivået på styrehonoraret har vært uforandret siden 2019.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Rehabilitering av svalganger (særlig i 5. etasje)

Svalgangene og balkongene i 5. etasje har i dag et betydelig vedlikeholdsbehov. Det er registrert løse fliser og behov for teknisk oppgradering for å hindre fuktskader og fremtidig forfall. Dette er vedlikehold som borettslaget er lovpålagt å gjennomføre, og som normalt ville blitt finansiert i sin helhet av alle beboere over fellesbudsjettet. Vedlikeholdet har vært nevnt de siste årene på årsmøte, men blitt utsatt gjentatte ganger grunnet nødvendige prioriteringer og dårlig økonomi.

En gruppe beboere i 5. etasje har dermed fremmet et forslag om å kombinere dette nødvendige vedlikeholdet med en utvidelse av balkongene fra ca. 1,2 m til ca. 2,5 m dybde.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: vi utredet to prinsipielle alternativer. Den første er vedlikehold av svalgangen med samme løsningen med fliser som i dag. (Dette har en forespeilet kostnad på mellom 1-1,5 millioner)

Den andre løsningen er å se på en mulighet å etablere større balkonger i 5/6 etg tilsvarende balkonger og treplatting som i de etasjene under.

Sistnevnte løsning vil medføre at berørte beboere i 5. etasje får utvidete balkonger, der disse tar mesteparten av kostnadene, slik at fellesskapet belastes kun for oppgradering av selve svalgangen med treplatting som utgjør langt mindre med dette alternativet, enn med førstnevnte.

AMI's tilbud virker mest relevant: det ble fremmet et estimat av kr 1 711 660 kr + 179.200,- = 1.890.860 eks. MVA. som tar med seg delriving. Dette alternative krever i tillegg bruk av konsulenter som statiker, brannrådgiver og arkitekt og er avhengig av at påkrevd søknad om fasadeendring godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Styrets anbefaling er å godta forslagene under ved avstemning i årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner prosjektet for utvidelse av balkonger og rehabilitering av svalgang i 5. etasje i samsvar med fremlagt plan til løsning og prosess. Borettslaget bidrar med opptil kr 500 000,- inkl. mva (budsjettert 380 000 inkl. mva som tilsvarer 16 % av opprinnelig tilbudt totalkostnad, nå 17,5 % etter oppdatert tilbud som tar med seg delriving) fra vedlikeholdsfondet. Resterende investeringskostnad (82,5 %) dekkes av de deltakende seksjonseierne i 5. etasje. Ev utgifter ut over vedtatt budsjett fordeler borettslaget og

beboergrupper i 5. et. ift. brøken som beskrevet over, med forbehold om at kostnadsoverskridelser over 10 % av budsjett må tas opp til ny vurdering og vedtak.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemning hvor det ble 11 stemmer for, 5 mot og resten blanke.**

8. Presisering av husordensregler

I forrige styreperiode kom det opp flere spørsmål ifm. korttidsutleie, grilling og støy.

Dette ble diskutert i styret og med beboere. Vi foreslår derfor en presisering av husordensregler som følger. Korttidsutleie er allerede behandlet godt nok etter vår vurdering.

Styrets innstilling
Forslag til presisering av husordensregler

Installasjon og bruk av varmepumper/klimaanlegg krever en søknad om fasadeendring samt 2/3-dels-flertall i et årsmøte. Styret har et ansvar for vedlikehold, teknisk gode løsninger, brannsikkerhet og hensyn til alle beboere og naboer. Uansett om man velger å gå for en mindre portabel løsning må denne løsningen ikke på noen måte sjenere naboene.

Felles styrene for bakgården har etablert en felles grillplass med betongheller i bakgården. Uansett om man velger å gå for en portabel elektrogrill foran egen leilighet må man forsikre seg om at grillen er under permanent oppsyn ved bruk og at bruken ikke sjenerer naboene på noen måte. Gass- eller kullgrill er ikke tillatt å bruke andre steder enn på betonghellene på grillplassen pga. brannsikkerhetskrav.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å tilføye presiseringen i husordensreglene.

✓ **Vedtatt. Styrets endringsforslag til husordensreglene ble vedtatt, med unntak av punktet om at gassgrill skal forbys.**

9. Innkommende sak: Sikkerhet for kjellerboder

Fremmet av: Henrik Hemmestad Bjerke

Etter innbruddet i høst har vi forstått på andre beboere at det jevnlig er innbrudd. Det gjør at vi ikke lenger tør å ha ski o.l. i boden - og dermed opplever at vi ikke ka bruke boden slik en bod skal brukes. Vi mener det ikke er en holdbar situasjon med jevnlige innbrudd, og at det er verdt å investere i tiltak. Vi ønsker at styret i forkant av årsmøtet vurderer hvilke alternativer som finnes, som legges frem på årsmøtet for en beslutning.

Styrets innstilling
Som følge av gjentatte innbrudd har styret utredet ulike sikringstiltak.

Styret har vurdert alt fra dummie-kameraer til fullverdige alarmsystemer. For å sikre borettslagets verdier og øke beboernes trygghetsfølelse, anbefaler styret en profesjonell løsning fra Avarn Security. Dette vil virke både preventivt og gi mulighet for oppfølging dersom nye hendelser skulle oppstå.

Sikringspakken inneholder:

- **Kameraovervåking:** Installasjon av kameraer i postrom, bodområde fra Teglsverksgata og ved inngang til boder ved heis. Opptak lagres i 7 dager i tråd med Datatilsynets retningslinjer, og kun Avarn har tilgang til videomaterialet ved hendelser.
-

Alarmsystem: Skallsikring som aktiveres mellom kl. 22:00 og 08:00 (eller annet fastsatt tidspunkt). Beboerne får tilgang til app for styring av systemet.

- **Skilting:** Synlig skilting om alarm og kameraovervåking på alle inngangspartier/dører.
- **Utrykning:** Avtalen inkluderer fri utrykning ved utløst alarm.

Det er samtidig anbefalt at kameraovervåkning vedtektsfestes. På bakgrunn av dette vil følgende formulering inntas i borettslagets vedtekter med et nytt punkt: Punkt 11 (Dagens punkt 11 omgjøres til punkt 12).

«Generalforsamlingen har vedtatt kameraovervåkning av borettslagets fellesarealer, for å forebygge og dokumentere innbrudd/hærverk på borettslagets eiendom. Overvåkningen må skje iht. de til enhver tid gjeldende lover, samt Datatilsynets regler og retningslinjer.»

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemning som ga 5 stemmer for, 8 stemmer mot, resten blanke. Ikke vedtatt.**

10. Innkommende sak: Sykkelparkering

Fremmet av: Henrik Hemmestad Bjerke

Vi ønsker å evaluere løsning med undergrunns søppelhåndtering for å fri opp plass for innendørs sykkelparkering i nåværende søppelrom

Styrets innstilling
For å frigjøre dette arealet, må nåværende avfallshåndtering flyttes til en løsning med undergrunns sjakter (nedgravde avfallsbrønner). Styret ønsker å understreke at dette er en omfattende prosess som krever mer enn kun et internt vedtak hos oss. Utfordringen ligger i at dagens søppelrom er en **delt løsning** med naboborettslagene i **Gøteborggata** og **Lissefabrikken**.

En endring av renovasjonsløsningen vil derfor kreve:

- **Samtykke og samarbeid:** Nabogårdene må være enige i både flytting av renovasjon og fordeling av kostnader.
- **Teknisk godkjenning:** Det må avklares med Oslo kommune (Renovations- og gjenvinningsetaten) om plassering av nye sjakter.
- **Finansiering:** Prosjektet vil kreve betydelige investeringer som må koordineres mellom alle involverte parter.

Styret er positive til å utforske dette videre.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får i oppgave å utrede løsninger for undergrunns søppelhåndtering med mål om å frigjøre dagens søppelrom til sykkelparkering. Styret skal fremme forslaget overfor styrene i Gøteborggata og Lissefabrikken for å undersøke muligheten for et felles prosjekt. En endelig prosjektplan og økonomisk ramme må legges frem for senere vedtak før igangsettelse.
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marco Schön

v/ akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marco Schön

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Thorstvedt

v/ akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Helge Thorstvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Adam Borg

v/ akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Adam Borg

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BAANDFABRIKEN BRL

Organisasjonsnummer: 988237108
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juli kl. 09:00 til 6. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Marco Schön er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Helge Thorstvedt og Kjell Magne Hasthi er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på: digitalt ekstraordinært årsmøte innenfor lovpålagt 3-dagers-varselfrist pga. formelle krav ifm. overføring av informasjon til samme revisor TC Newco Norway IV AS som overføres fra morselskapet Ernst& Yound AS til nytt morselskap Cedra Group Norge AS 1. Juli 2026.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Videreføring av dagens revisor under nytt morselskap

Styrets innstilling
Styret anbefaler å videreføre godt samarbeid med dagens revisor TC Newco Norway IV AS som tiltransporteres nå fra morselskapet Ernst& Yound AS til nytt morselskap Cedra Group Norge AS 1. Juli 2026.

Pga. formelle grunner kreves det et ekstraordinært årsmøte som bekrefter at informasjon om borettslaget kan overføres fra ett morselskap til det andre, selv om vår revisor og kontaktperson Elisabeth Steinsvik forblir den samme.

Styret foreslår at Baandfabriken godkjenner denne formelle "overføringen" for å vare kontinuitet, forhindre informasjontap og merkostnader med følgende ordlyd:

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Arkivkode: 531

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Brynsveien 3A
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2021
	202101118 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TEGLVERKSGATA 9A	Eiendom:	227/564/0/0
Tiltakshaver:	BAANDFABRIKKEN BRL	Søker:	MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Teglverksgata 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hulltaking for taknedløp mottatt 20.04.2021.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101118			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01-210	11.01.2021	1/10
Plan U	A3-100		1/11
Snitt	A3-250	11.01.2021	1/12

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BAANDFABRIKKEN BRL, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Marco Schön Sivilarkitekt Mnal
Teglverksgata 9A
0553 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.04.2024
MARCO SCHÖN	202451706 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	TEGLVERKSGATA 9A	Eiendom:	227/564
Tiltakshaver:	Rodeløkka Parkeringssameie	Søker:	Marco Schön Sivilarkitekt Mnal
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Teglverksgata 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av eksisterende dekke for innkjøring til parkeringskjeller, mottatt 08.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451706			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A1-0-01	06.02.2024	1/13
Plantegning	A101	27.05.2004	1/14
Snittegning	A201	27.05.2004	1/15
Fasade mot Teglverksgata			1/16

Klagefristen er tre uker

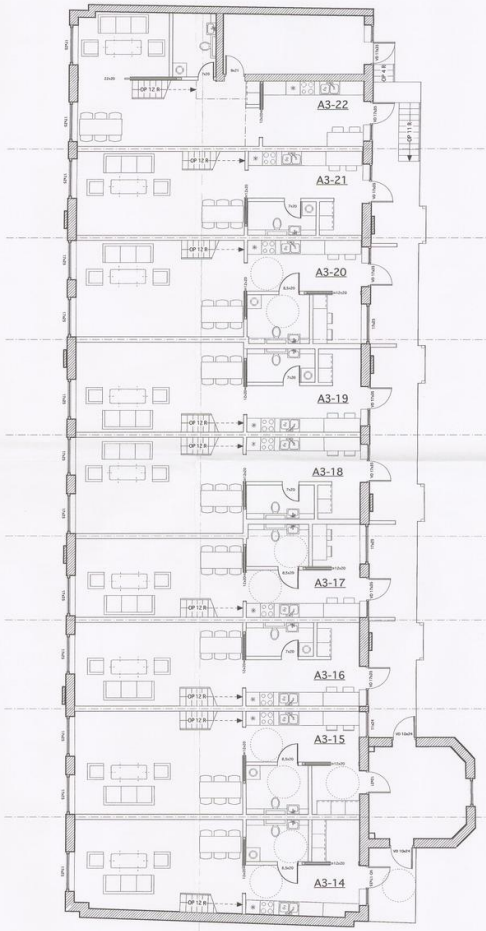
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Rodeløkka Parkeringssameie, Teglverksgata 9A, 0104 OSLO



Filnavnstempel: 00-254 Plan

Tegn.nr. A 103 Rev.

E5

43

Rev. dato	Tekst	Tegnet	Kontr.
22.04.04	Mezzaniner endret	JE	AG

Tiltakshaver: Gøteborggata 8 AS

Prosjekt: Teglverksgata 7

Prosj nr: 00-254

ARK: FutuArk ANS
Christian Krohgsgt 30 - 0186 Oslo
Tlf 22 20 15 04 Fax 22 36 37 81
E-post: post@futuark.arkitekter.no

EL.: Siemens Mo i Rana
Tlf 75 12 80 54 Fax 75 15 26 40
E-post: vegard.sataa@siemens.com

BYGG: Kjell I Garshol
Tlf 67 52 20 90 Fax 67 52 20 98
E-post: firmapost@kjga.no

VVS: Imtemo AS
Tlf 75 12 03 84 Fax
E-post: pbe@imtemo.no

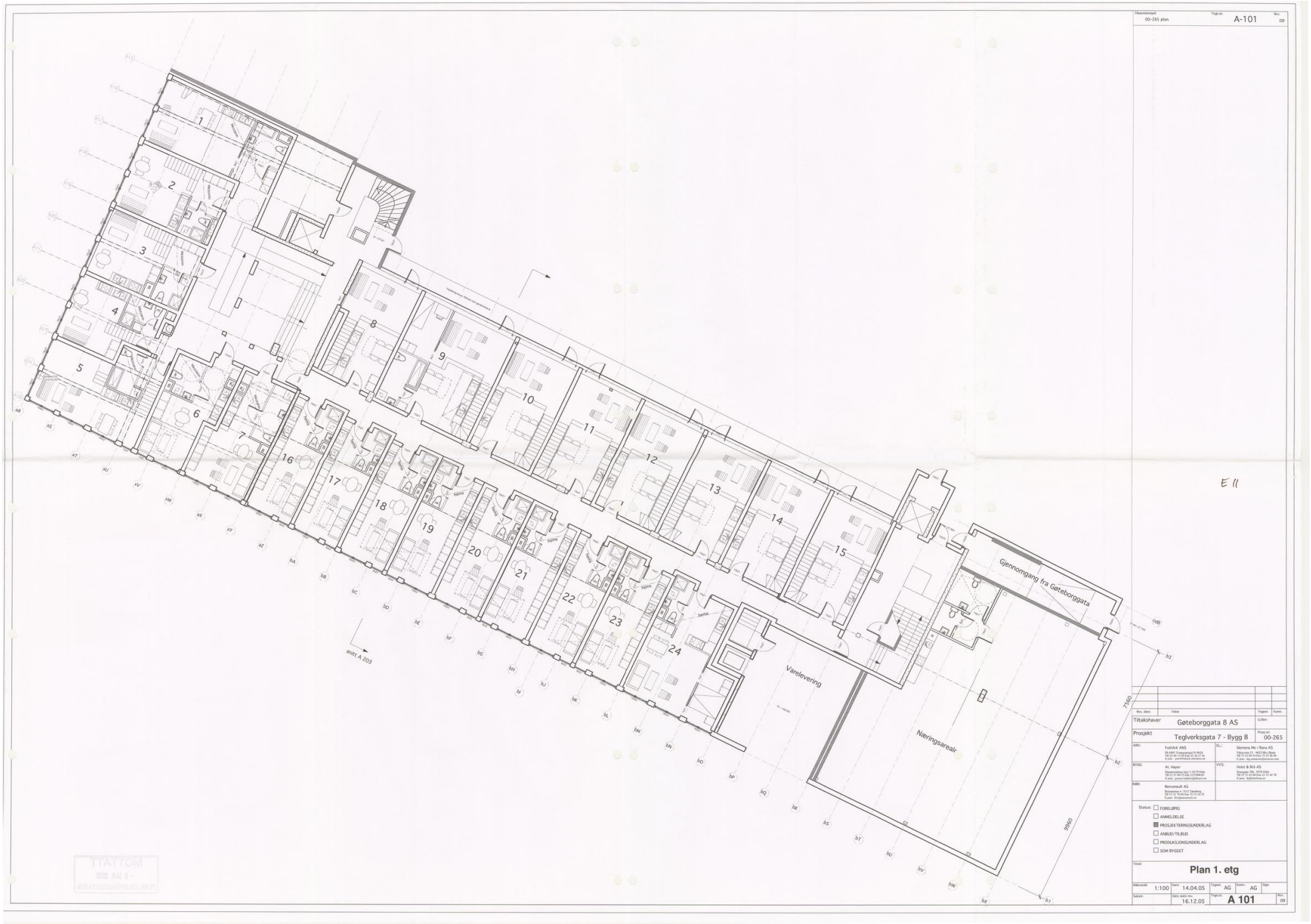
RIBR: Brannteknisk Rådgivning AS
Tlf 33 32 76 20 Fax 33 32 76 21
E-post: bedrift@brannteknisk.no

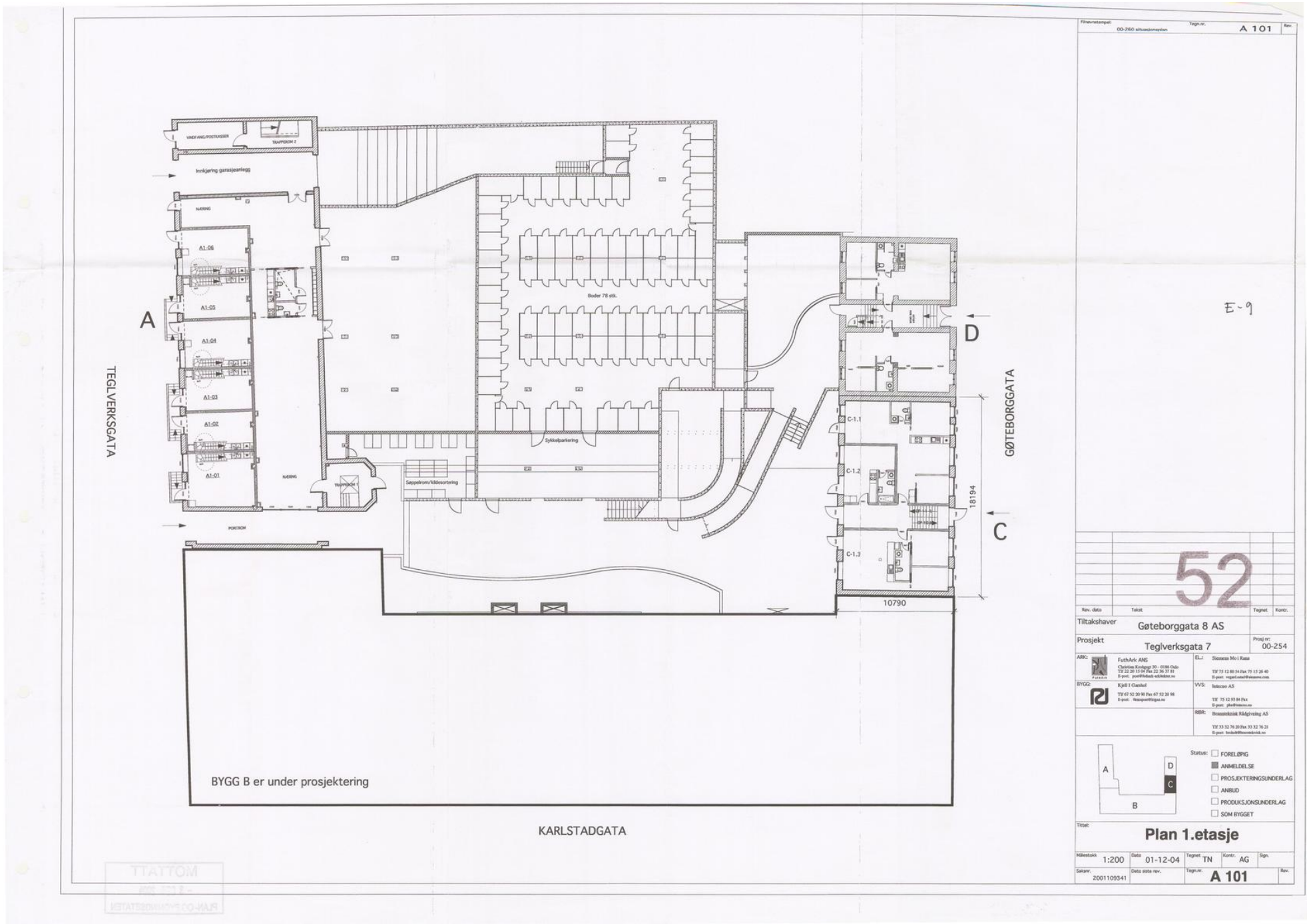
Status:
- [x] FORELØPIG
- [ ] ANMELDELSE
- [ ] PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- [ ] ANBUD
- [ ] PRODUKSJONSUNDERLAG
- [ ] SOM BYGGET

Tittel: **Plan 3. etg**

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

Saksnr.	Dato siste rev.	Tegn.nr.	Rev.
2001109341	20-05-04	A 103	


Gjennomgang fra Gøteborggata
Varelevering
Næringsareal
snitt A 203
E 11
7450
9950
Tiltakshaver
Gøteborggata 8 AS
Prosjekt
Teglverksgata 7 - Bygg B
Prosj.nr.
00-265
ARK:
FutisArk ANS
BYGG:
AL Høyer
RIBR:
Norconsult AS
VVS:
Holst & Brå AS
Status:
FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD/TILBUD
PRODUKSJONSUNDERLAG
SOM BYGGET
Tittel:
Plan 1. etg
Målestokk
1:100
Dato
14.04.05
Tegnet
AG
Kontr.
AG
Dato endr. rev.
16.12.05
Tegn.nr.
A 101
Rev.
09


A
D
C
TEGLVERKSGATA
GØTEBORGGATA
KARLSTADGATA
Innkjøring garasjeanlegg
VINDFANG/POSTKASSER
TRAPPEROM 2
NÆRING
A1-06
A1-05
A1-04
A1-03
A1-02
A1-01
PORTROM
Boder 78 stk.
Sykkelparkering
Søppelrom/kildesortering
C-1.1
C-1.2
C-1.3
18194
10790
BYGG B er under prosjektering
A 101
E-9
52
Rev. dato
Tekst
Tegnet
Kontr.
Tiltakshaver
Gøteborggata 8 AS
Prosjekt
Teglverksgata 7
Prosj nr:
00-254
ARK:
FuthArk ANS
EL.:
Siemens Mo i Rana
BYGG:
Kjell I Gjenhol
VVS:
Inteceo AS
RIBR:
Brannteknisk Rådgivning AS
Status:
FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD
PRODUKSJONSUNDERLAG
SOM BYGGET
Tittel:
Plan 1.etasje
Målestokk
1:200
Dato
01-12-04
Tegnet
TN
Kontr.
AG
Sign.
Saksnr.
2001109341
Dato siste rev.
Tegn.nr.
A 101
Rev.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 227, Bruksnr 564	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Teglverksgata 9 A, gatenr 17389 0553 Oslo	**Grunnkrets:**	2201	Rodeløkka rode 1
		Valgkrets:	203	Sofienberg skole
		Kirkesogn:	1040502	Paulus og Sofienberg
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Teglverksgata 9 B, gatenr 17389 0553 Oslo			
Veiadresse:	Teglverksgata 9 C, gatenr 17389 0553 Oslo			
Veiadresse:	Teglverksgata 9 D, gatenr 17389 0553 Oslo			
Veiadresse:	Teglverksgata 9 E, gatenr 17389 0553 Oslo			
Veiadresse:	Teglverksgata 9 F, gatenr 17389 0553 Oslo			
Veiadresse:	Teglverksgata 9 G, gatenr 17389 0553 Oslo			
Veiadresse:	Teglverksgata 9 H, gatenr 17389 0553 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.03.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	548,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	30.06.2016	Etablert/Endret	0301/227/564	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2016	Etablert/Endret	0301/227/564/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/227/564/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/227/564/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.02.2006	Avgiver	0301/227/564	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/227/564/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.02.2006	Avgiver	0301/227/564	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/227/564/0/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.2005	Avgiver	0301/227/180	-549,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/227/564	549,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



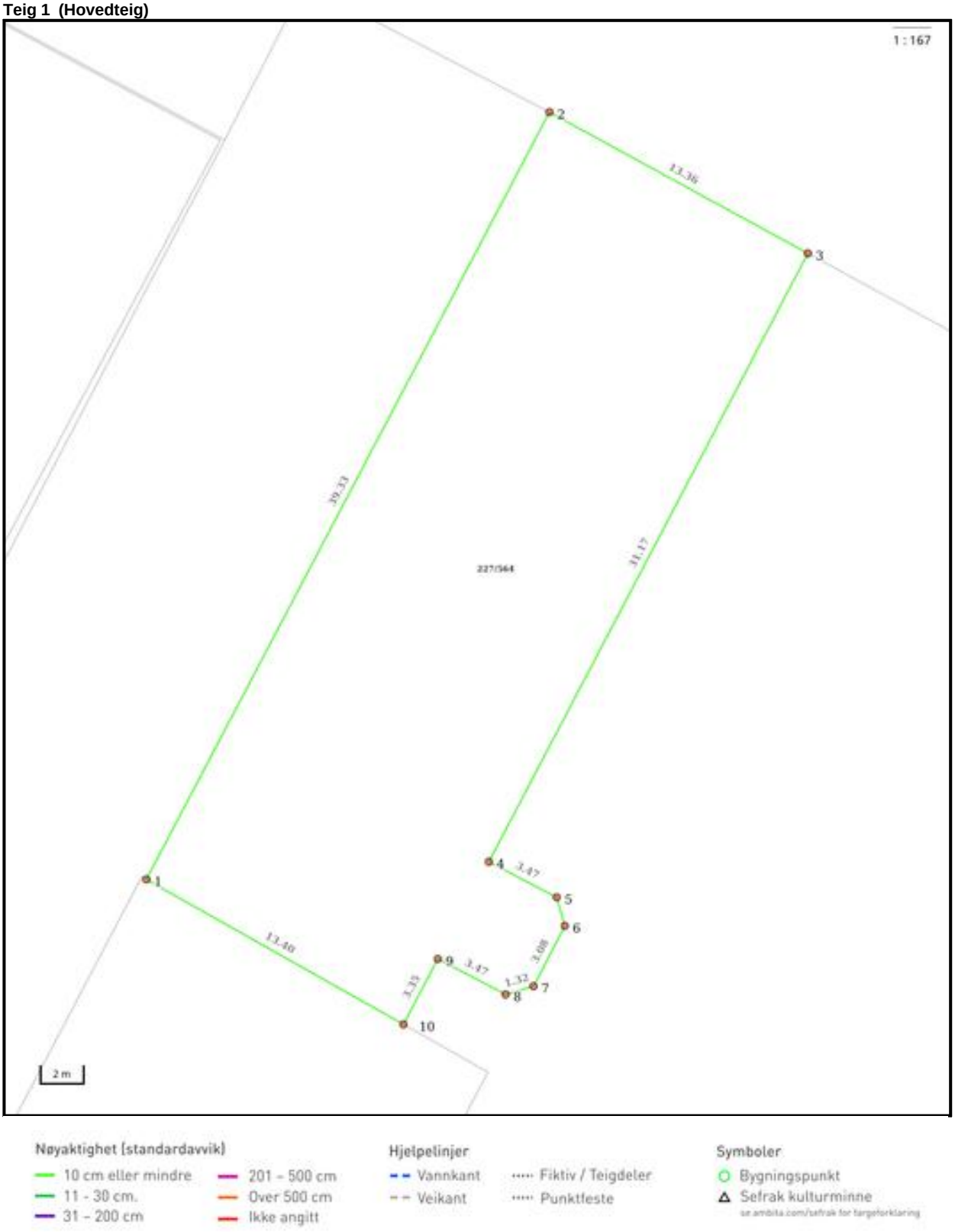
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 548,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

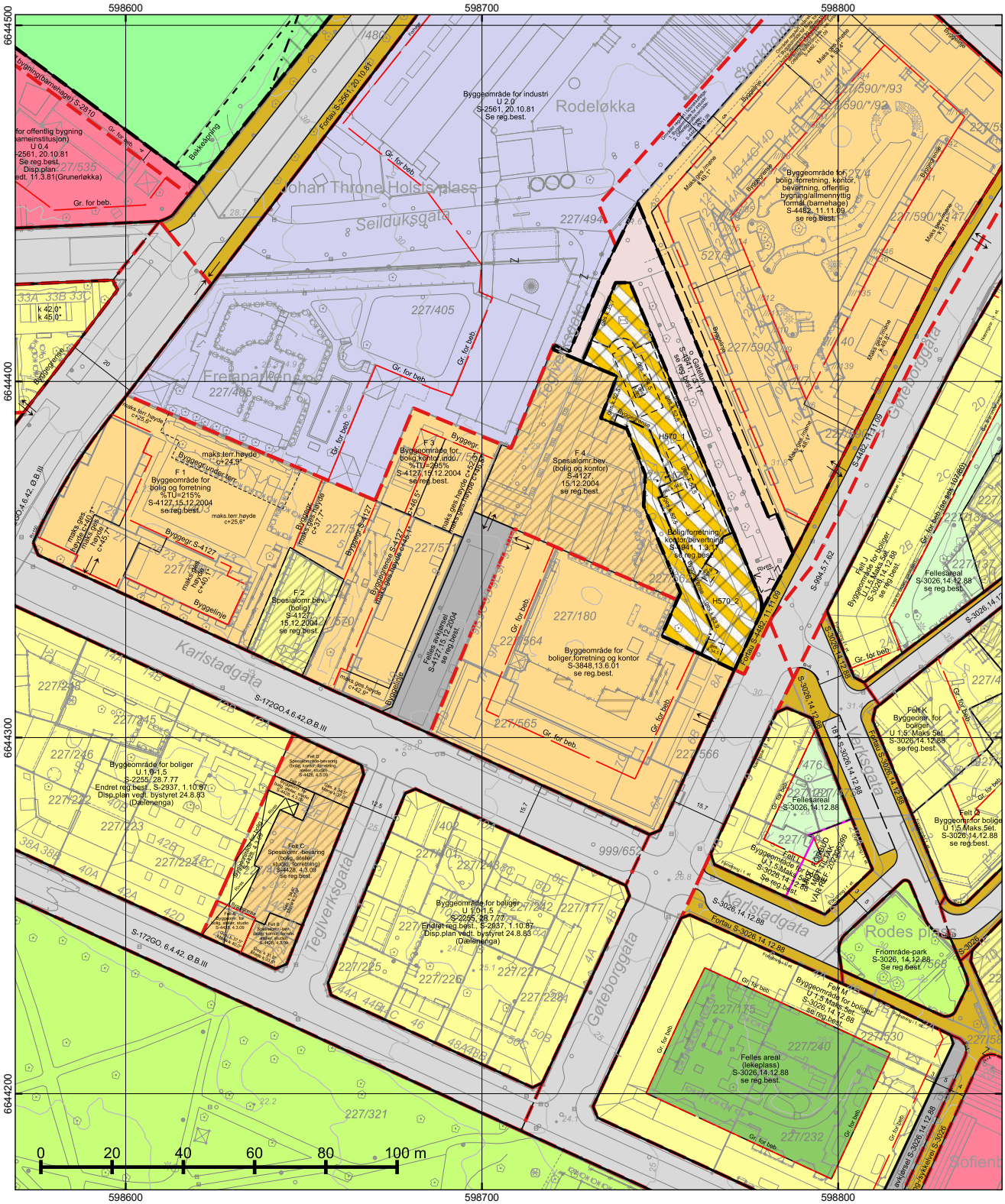
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 322,30	598 693,97	39,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 358,63	598 709,04	13,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 353,31	598 721,30	31,17m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 324,51	598 709,38	3,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 323,18	598 712,59	1,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 321,92	598 713,08	3,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 644 319,07	598 711,91	1,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 644 318,58	598 710,68	3,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 644 319,91	598 707,47	3,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 644 316,81	598 706,19	13,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

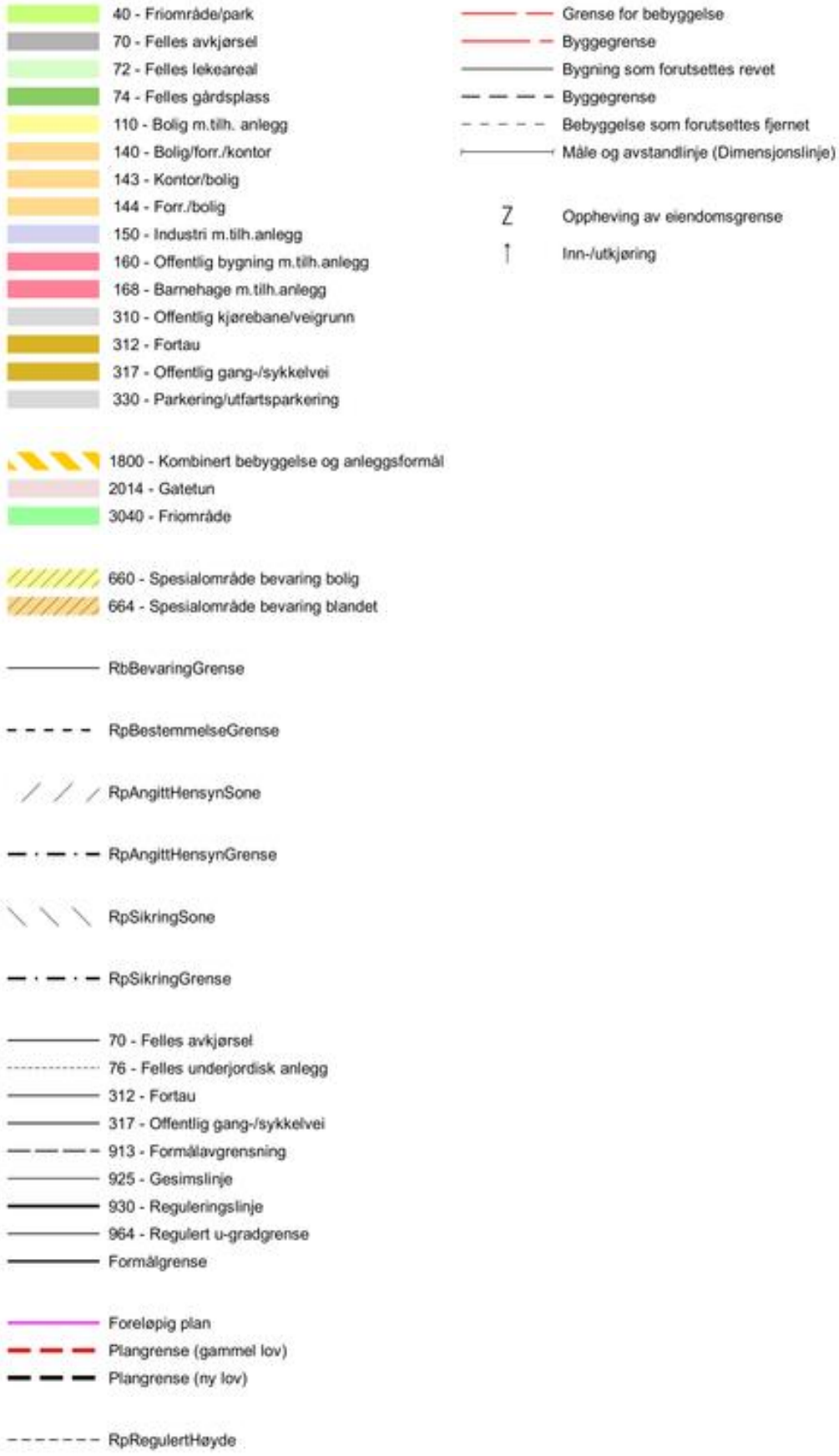
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


598600
598700
598800
6644500
6644400
6644300
6644200
Johan Throne Holsts plass
Rodeløkka
Seilduksgata
Fremparkene
Karlstadgata
Teglverksgata
Göteborggata
Varkstedgata
Rodes plass
Byggeområde for industri U 2.0 S-2561, 20.10.81 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) S-4482, 11.11.09 se reg.best.
F 1 Byggeområde for bolig og forretning %TU=215% S-4127, 15.12.2004 se reg.best.
F 2 Spesialomr.bev. (bolig) S-4127, 15.12.2004 se reg.best.
F 3 Byggeområde for bolig kontor (indu.) %TU=295% S-4127, 15.12.2004 se reg.best.
F 4 Spesialomr.bev (bolig og kontor) S-4127, 15.12.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for bolig/forretning/ kontor/bevertning S-3841, 1.9.11 se reg.best.
Byggeområde for boliger,forretning og kontor S-3848,13.6.01 se reg.best.
Felles gårdsareal S-4127, 15.12.2004 se reg.best.
Felles areal (lekeplass) S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal S-3026,14.12.88 se reg.best.
Friområde-park S-3026, 14.12.88 Se reg.best.
Felt K Byggeområ. for boliger U 1.5/ Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt L Byggeområde for boliger U 1.5/Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt M Byggeområde for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt O Byggeområ.for boliger U 1.5 Maks.5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt P Spesialområde-bevaring (bolig, kontor, forretning, atelier, studio) S-4428, 4.5.09 se reg.best.
Felt C Spesialomr. bevaring (bolig, atelier, studio, forretning) S-4428, 4.5.09 se reg.best.
Felt D Spesialområde-bevaring (bolig, kontor, forretning, atelier, studio) S-4428, 4.5.09
Bygningsområde for offentlig bygning (barnehage) S-2810
Bygningsområde for offentlig bygning (barneinstitusjon) U 0.4 S-2561, 20.10.81 Se reg.best. Disp.plan vedt. 11.3.81(Grunerløkka)
Bakkeplanering
Fortau S-2561,20.10.81
Gr. for beb.
Byggegr. under terr.
Byggegr. S-4127
Byggelinje
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+40.7
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+45.4
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+37.7
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+43.9
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+45.4
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+42.9
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+25.6
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+25.6
Bygningsgrense S-4127 maks gesimshøyde c+25.6

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	564		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	Baandfabrikken BRL	1	
[redacted]	Gøteborggata 8 AS	2	

Doknr: 1013488 Tinglyst: 17.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet etter avtale med Harald T Jonsen Endresen 23.09.08 Ellinor Dahl

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	~~N~~ SB	3059	B	11				21				31			
2	N	39		12				22				32			
3	N	62		13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	3160			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3160 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Arealendringer - reseksjonering:
Tidligere fellesareal på plan kjeller overføres til snr 1 (SB).
Snr 2 (N) avgir areal til snr 1 (SB) på plan 1. etasje.
Snr 2 (N) avgir også areal til opprettelse av ny snr 3 (N) på plan 1. etasje. 1. etasje
For øvrig overføres tidligere fellesareal til areal for snr 1 (SB) på plan 2. etasje, 3. etasje, 3. etasje messanin, 4.etasje, 4. etajse messanin, 5. etasje og 5. etasje messanin.

Brutto endres. Beregningsgrunnlaget for dokument-avgift er 915.000 kr.

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Gøteborgg. 8 AS	
		Rune Strøm	
		Finn A. Strøm	
		Baandfabrikken BRL HELEN M. BROWN	
		ERIK TREIBORG	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
		Finn A. Strøm
		Rune Strøm
Se vedlegg		

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

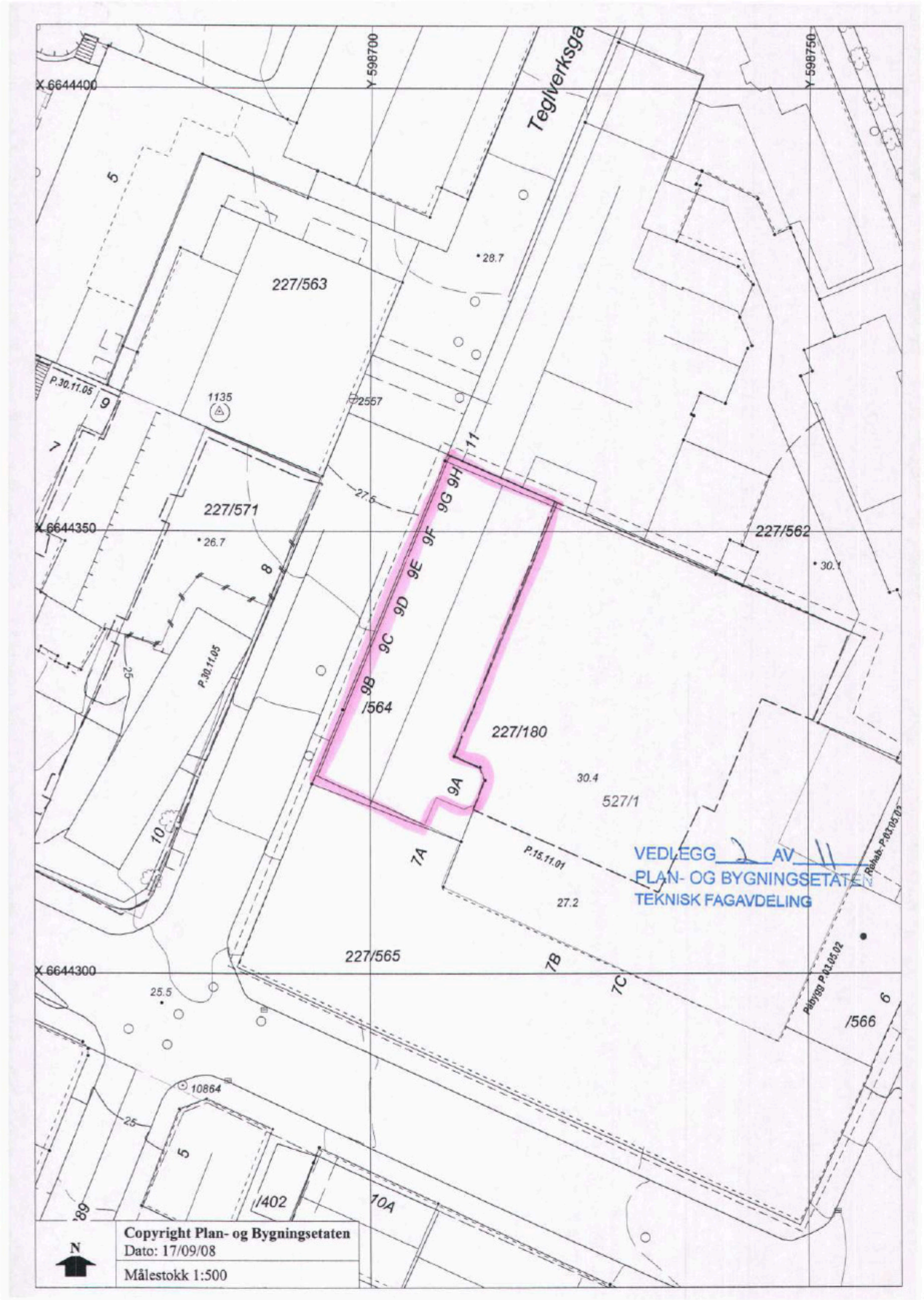
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	564		1-2	**i Oslo kommune**

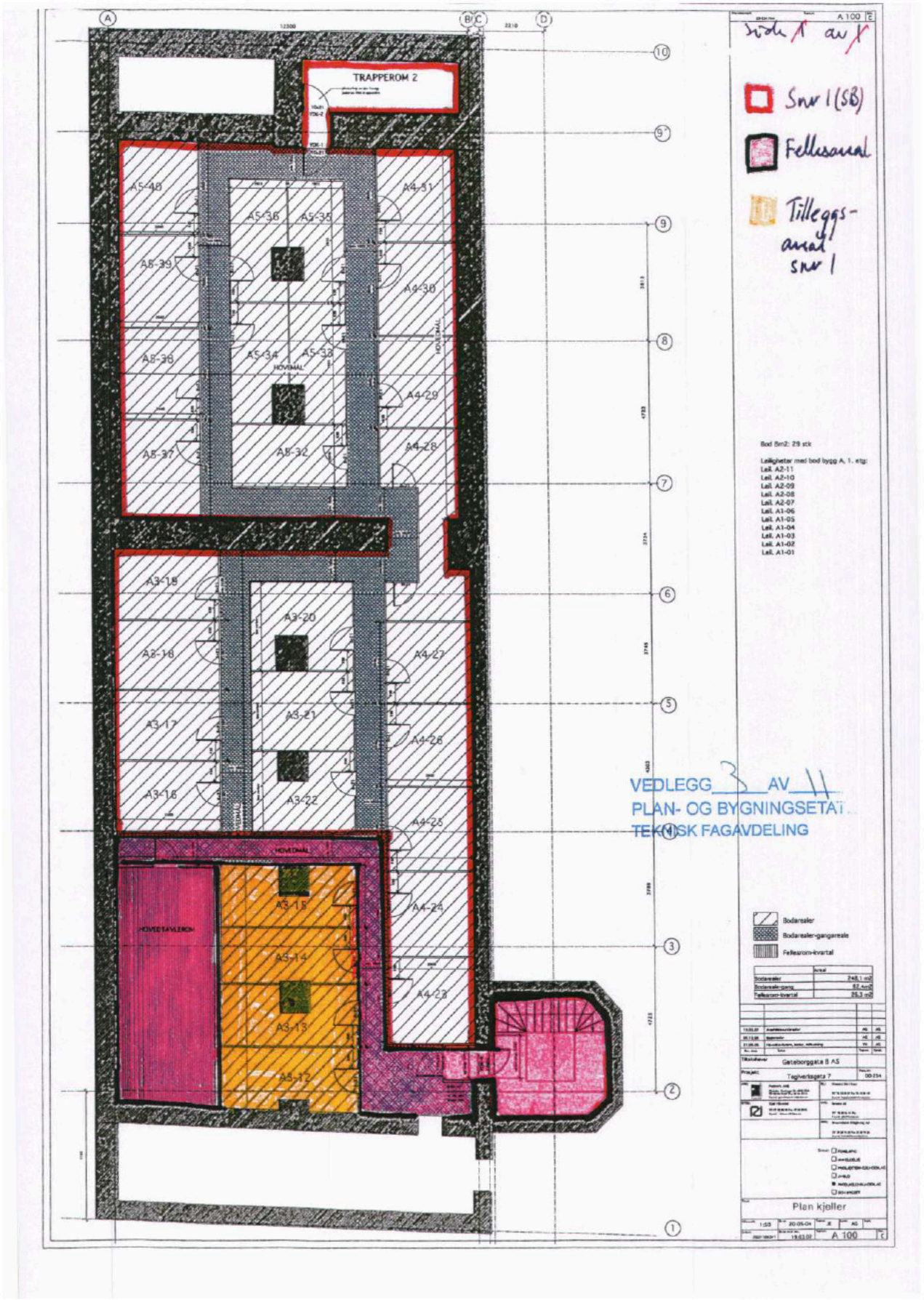
Dato	Underskrift	Stempel
22/10-2008	Berit Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

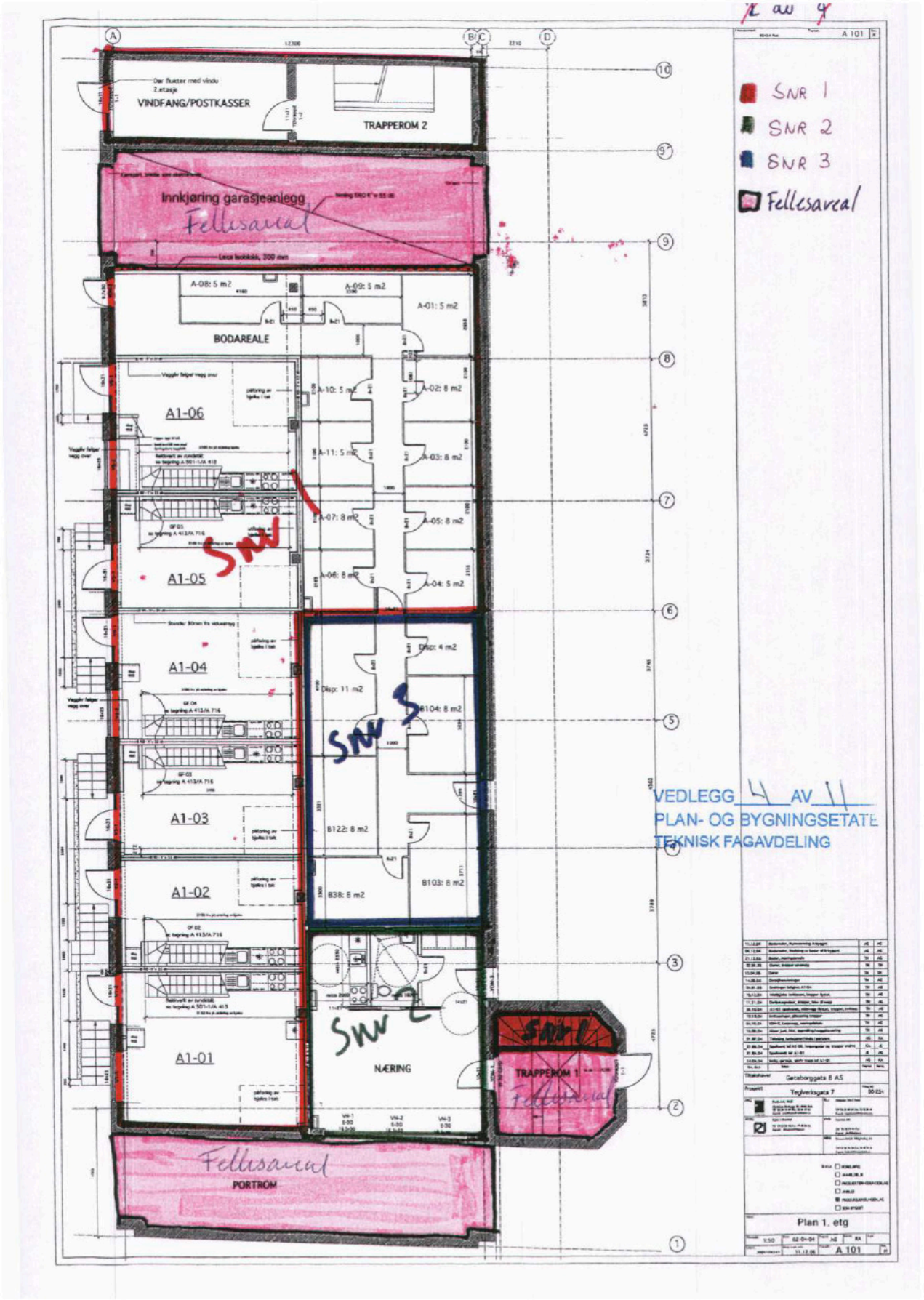
Noter:

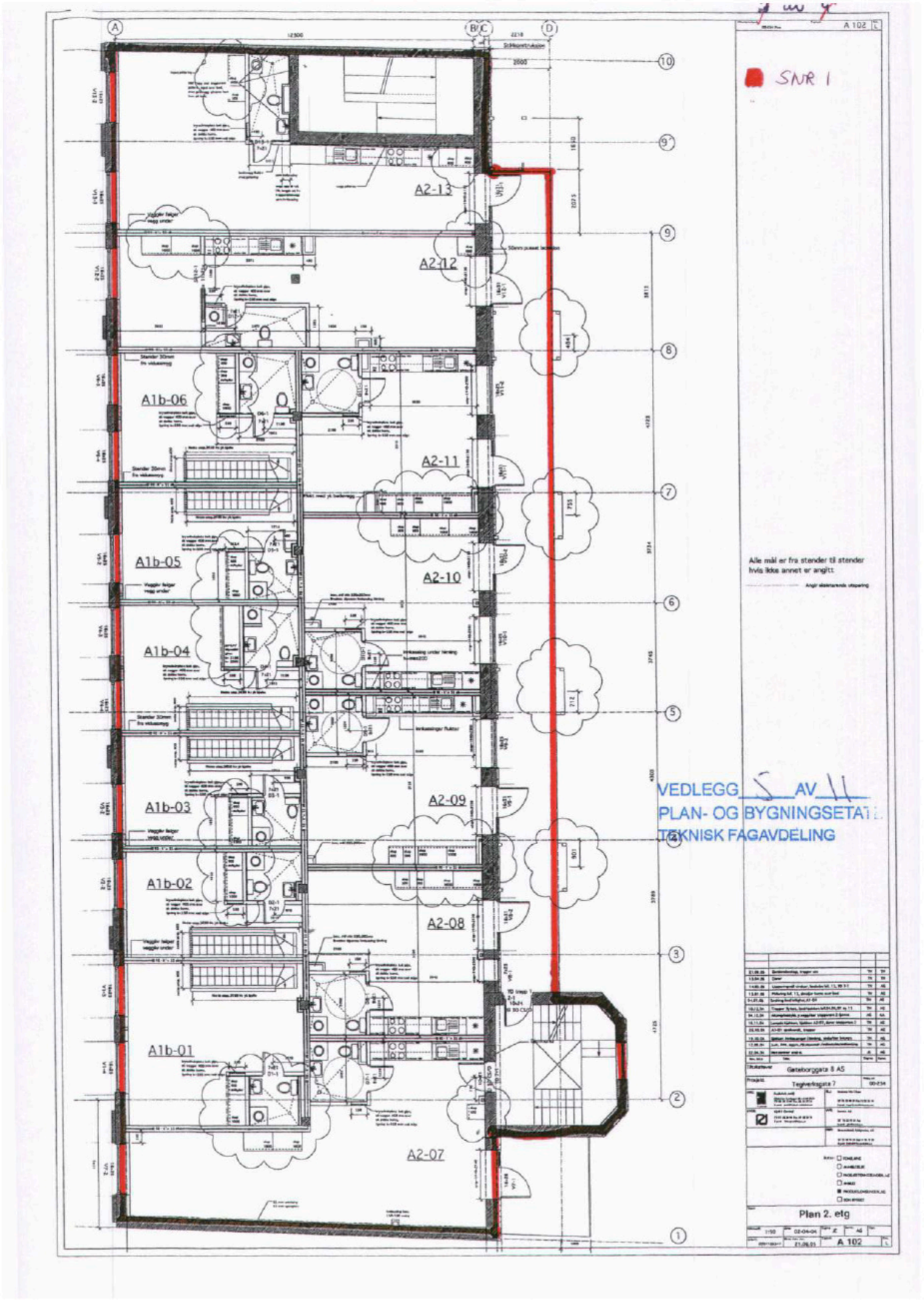
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

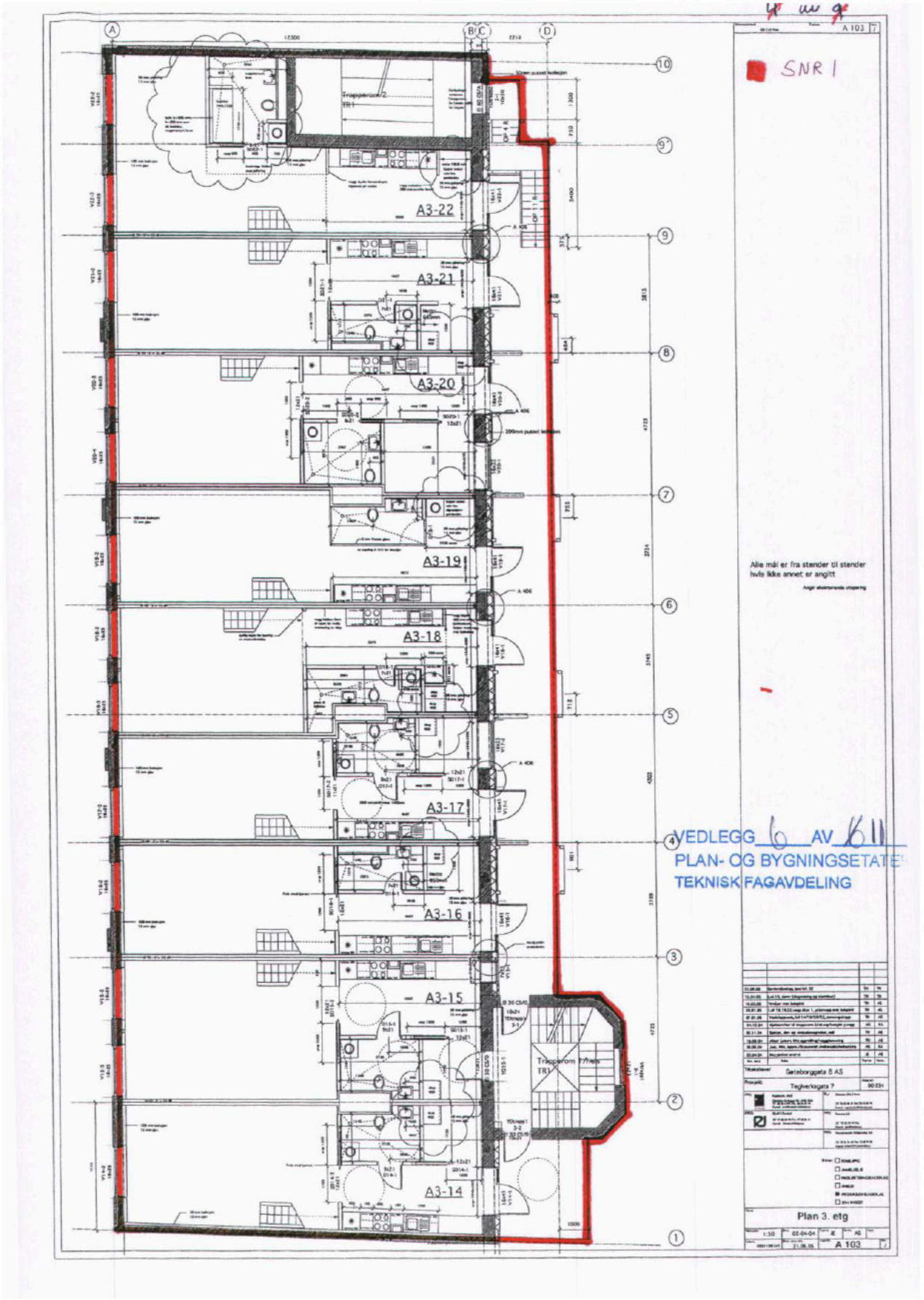
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

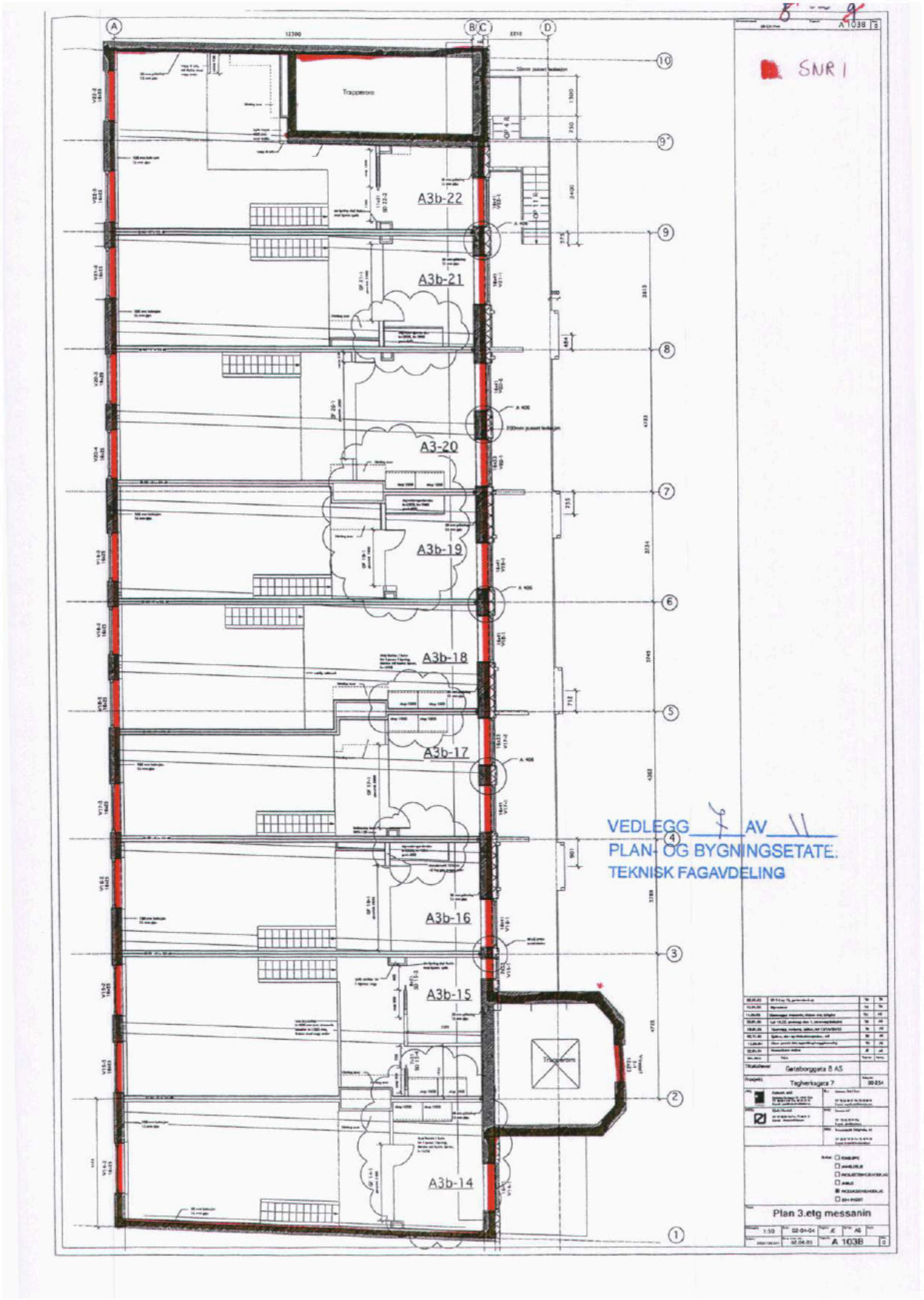

Tegiverksga
Y 598700
Y 598750
X 6644400
X 6644350
X 6644300
227/563
227/571
227/562
227/180
227/565
/564
/566
/402
527/1
28.7
26.7
30.1
30.4
27.2
25.5
1135
2557
10864
P.30.11.05
P.15.11.01
Rehab. P.01.05.01
Rehab P.03.05.02
9A
9B
9C
9D
9E
9F
9G
9H
7A
7B
7C
10A
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 17/09/08
Målestokk 1:500
N

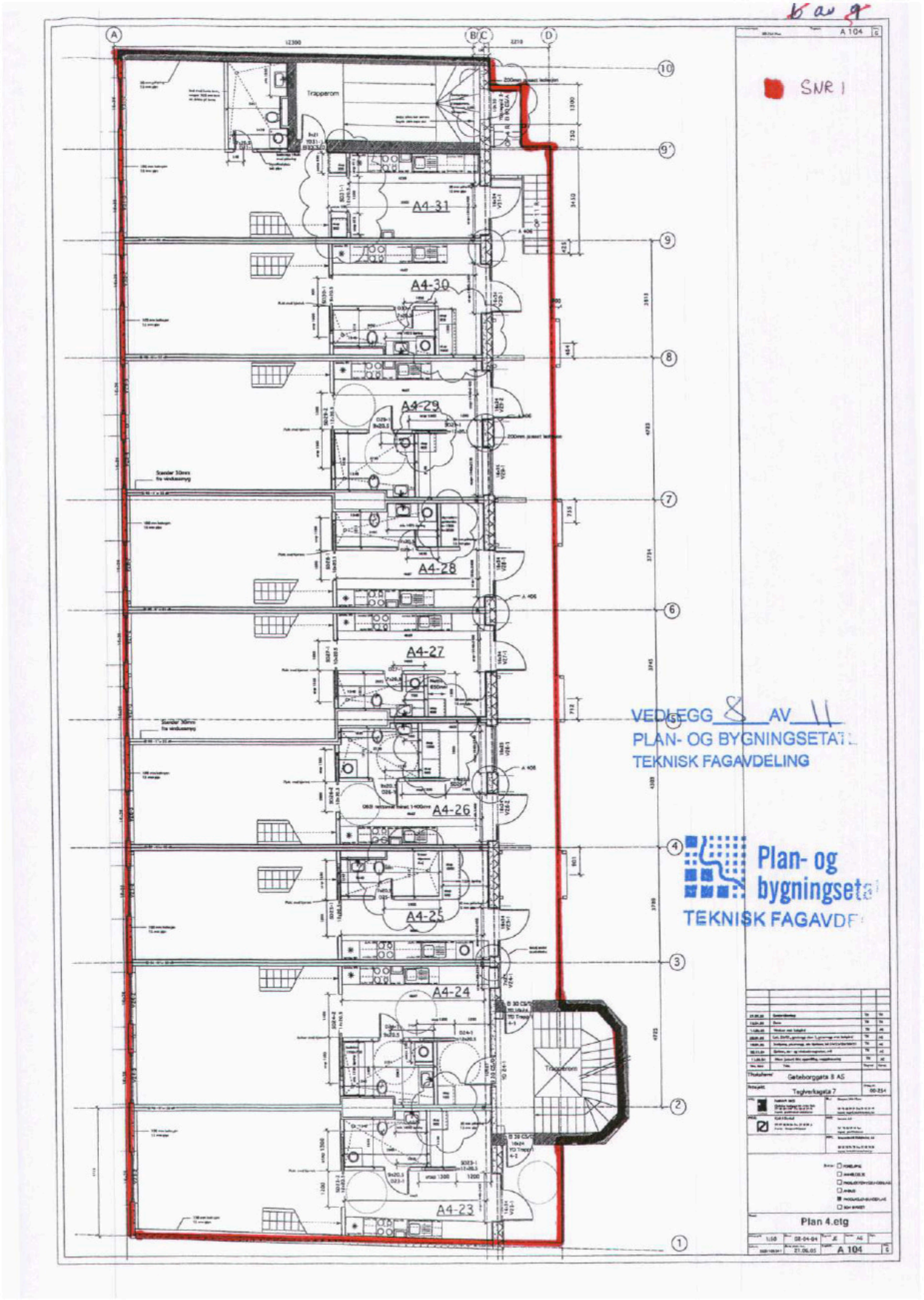

TRAPPEROM 2
Snr 1 (SB)
Fellesareal
Tilleggs-areal snr 1
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
Bodarealer
Bodarealer-gangareale
Fellesrom-kvartal
Plan kjeller
A 100

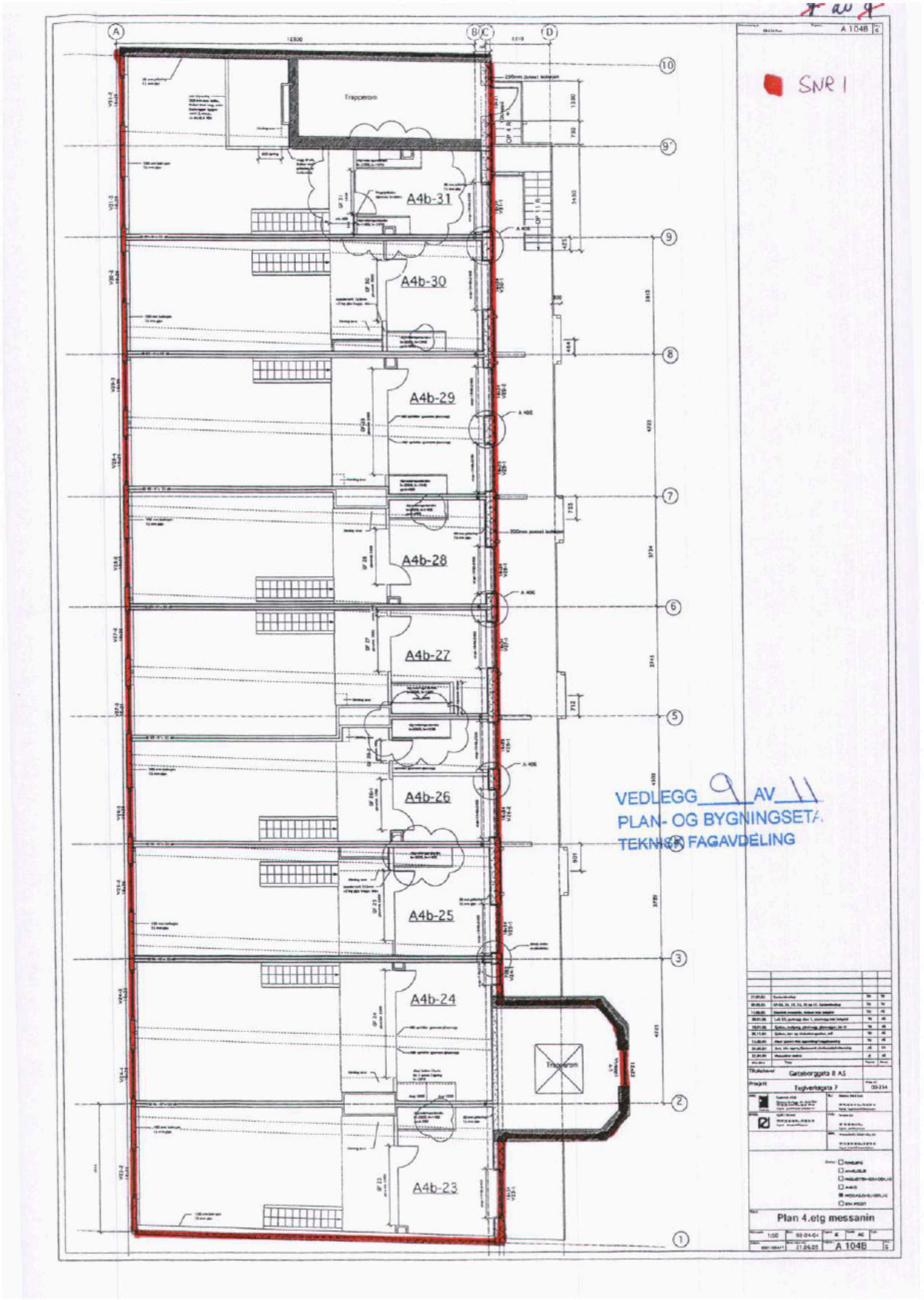

SNR 1
SNR 2
SNR 3
Fellesareal
VINDFANG/POSTKASSER
TRAPPEROM 2
Innkjøring garasjeanlegg
Fellesareal
BODAREALE
A-08: 5 m2
A-09: 5 m2
A-01: 5 m2
A-10: 5 m2
A-02: 8 m2
A-11: 5 m2
A-03: 8 m2
A-07: 8 m2
A-05: 8 m2
A-06: 8 m2
A-04: 5 m2
A1-06
A1-05
A1-04
A1-03
A1-02
A1-01
Disp: 4 m2
Disp: 11 m2
B104: 8 m2
B122: 8 m2
B103: 8 m2
B38: 8 m2
NÆRING
TRAPPEROM 1
Fellesareal
PORTROM
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 1. etg
A 101

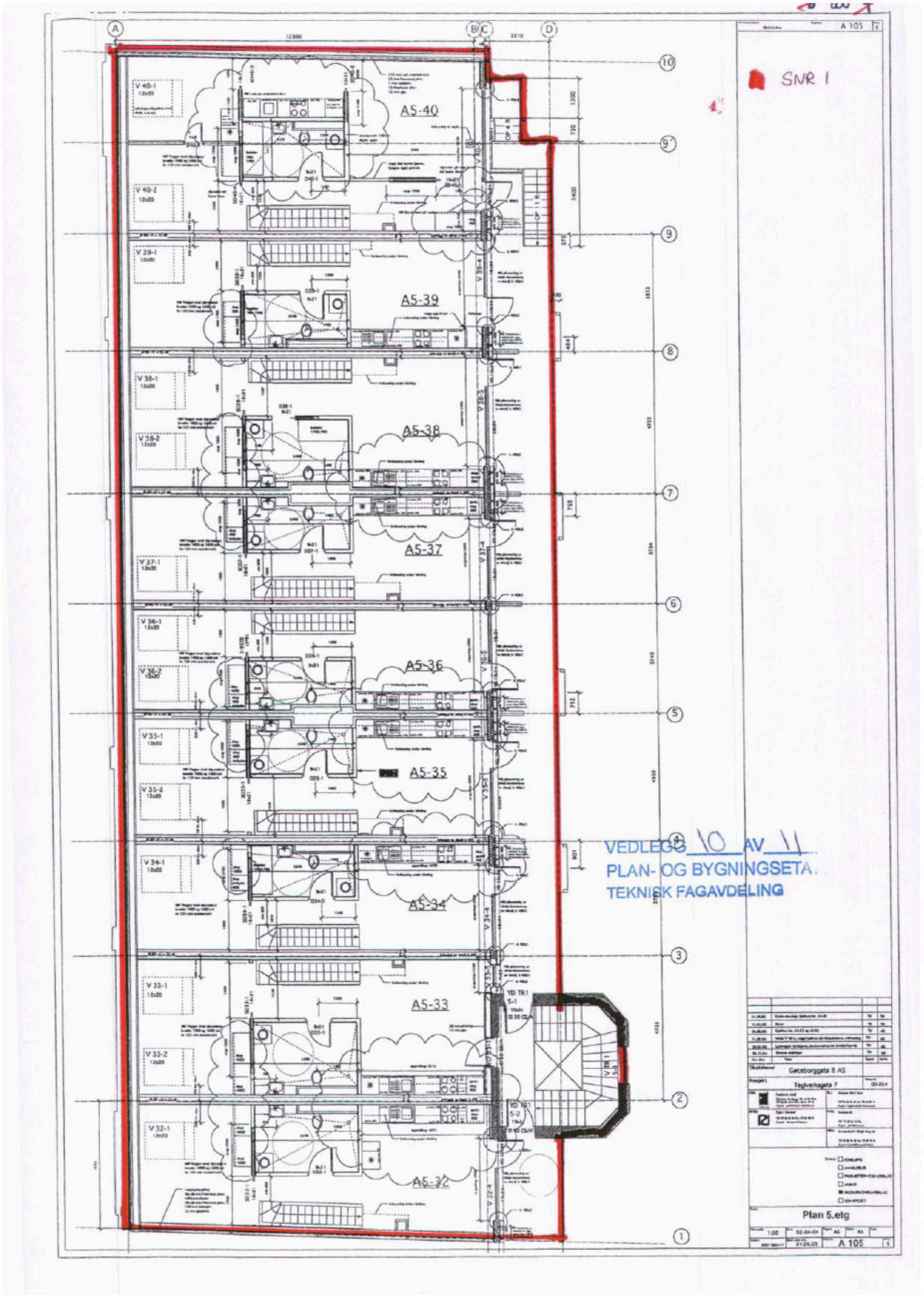

A2-13
A2-12
A1b-06
A2-11
A1b-05
A2-10
A1b-04
A1b-03
A2-09
A1b-02
A2-08
A1b-01
A2-07
SNR 1
Alle mål er fra stender til stender hvis ikke annet er angitt
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATT
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 2. etg
A 102

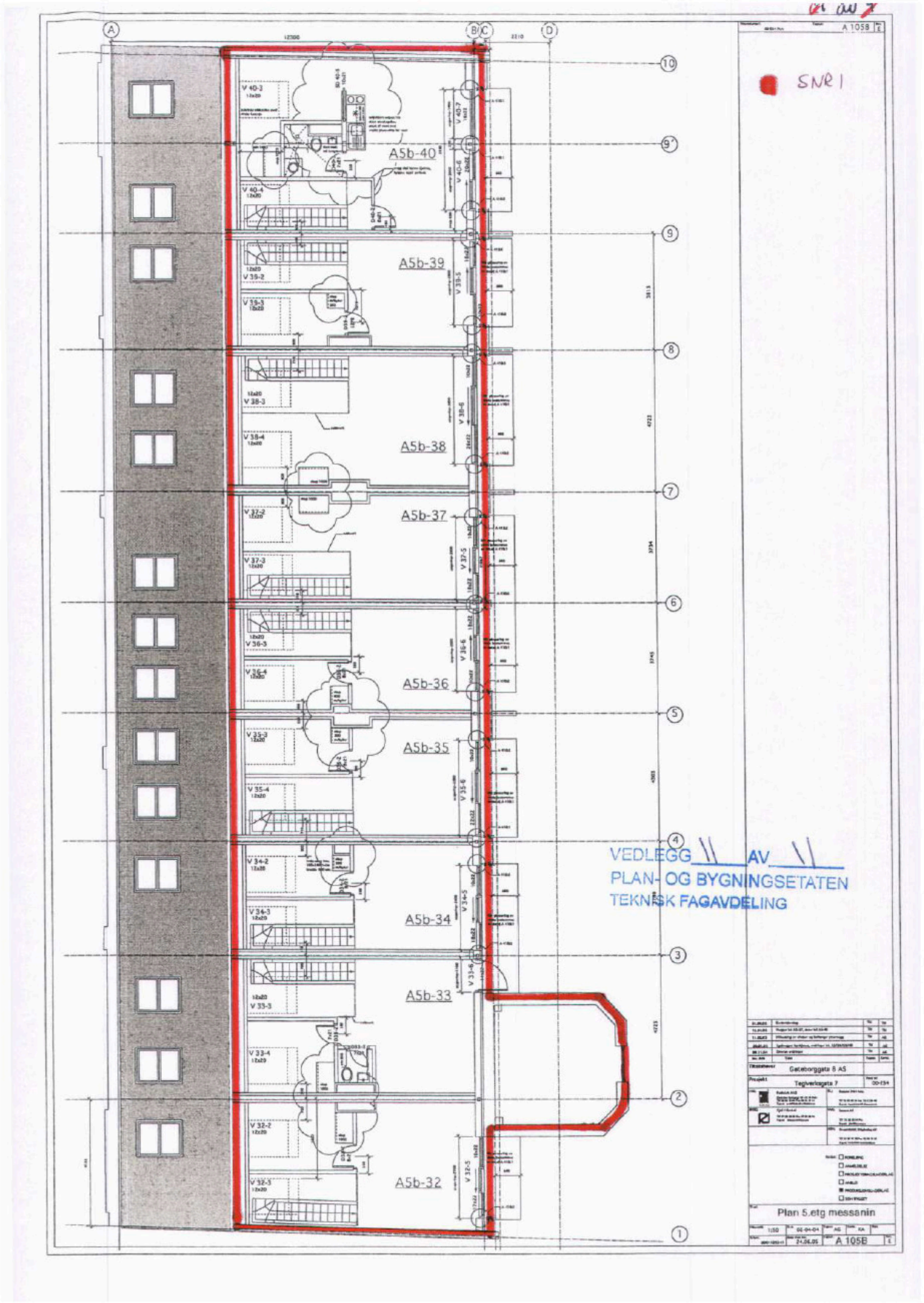

SNR 1
A3-22
A3-21
A3-20
A3-19
A3-18
A3-17
A3-16
A3-15
A3-14
Trapperom 2
TR1
Trapperom 1
TR1
Alle mål er fra stender til stender hvis ikke annet er angitt
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Geteborggata 8 AS
Tegneborggata 7
Plan 3. etg
A 103


SNR 1
A3b-22
A3b-21
A3-20
A3b-19
A3b-18
A3b-17
A3b-16
A3b-15
A3b-14
Trapperom
Trapperom
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATE.
TEKNISK FAGAVDELING
Geteborggata 8 AS
Tegverksgata 7
Plan 3.etg messanin
A 103B


SNR 1
A4-31
A4-30
A4-29
A4-28
A4-27
A4-26
A4-25
A4-24
A4-23
Trapperom
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetat
TEKNISK FAGAVDELING
Geteborggata 8 AS
Tegneverksgata 7
Plan 4.etg
A 104


A4b-31
A4b-30
A4b-29
A4b-28
A4b-27
A4b-26
A4b-25
A4b-24
A4b-23
Trapperom
Trapperom
SNR 1
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETA
TEKNISK FAGAVDELING
Gateborgata 8 AS
Teglverksgata 7
Plan 4.etg messanin
A 104B


A5-40
A5-39
A5-38
A5-37
A5-36
A5-35
A5-34
A5-33
A5-32
SNR 1
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETA.
TEKNISK FAGAVDELING
Gateborggata 8 AS
Tegleverksgata 7
Plan 5.etg
A 105


SNR 1
A5b-40
A5b-39
A5b-38
A5b-37
A5b-36
A5b-35
A5b-34
A5b-33
A5b-32
VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Gateborggata 8 AS
Tegleverksgata 7
Plan 5.etg messanin
A 105B

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,

Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

KOPI

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	564		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	~~Gøteborggaten 8 AS~~		
[redacted]	BAANDFABRIKKEN BRL		

Rettet pkt. 2 etter avtale med Gro Kirchhoff, MBNOR Gerdian, 17/10-05 CFL

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10172
10 FEB 2006
OSLO SKIFTERETT
BYSKRIVERSKEIEN

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Form	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Form	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Form [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SB	2437		11				21				31			
2	N	193 185		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		2630 2627		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2627 2630 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 10172 Tinglyst: 10.02.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

FOSBRANDFABRIKKEN BRL
CENTRUM EIENDOMSRESSURSE
I.H. Arbeidsleder
MORTEN AAGENÆS

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9/5-05		RUNE STOLEN	

KLOSTERGATA 8 AS
Pb. 6760 St. Olavs plass - 0130 OSLO
Tlf.: 23 35 34 00 - Fax 23 35 34 01
Foretaksreg.: 915 056 199
Bankgiro: 4510 05 34057

26/7-05 MORTEN AAGENÆS

FOR BRANNFABRIKKEN BRL, CEDERLØV EIENDOMSBEGR.
+ tr. vedlagt tegninger.

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

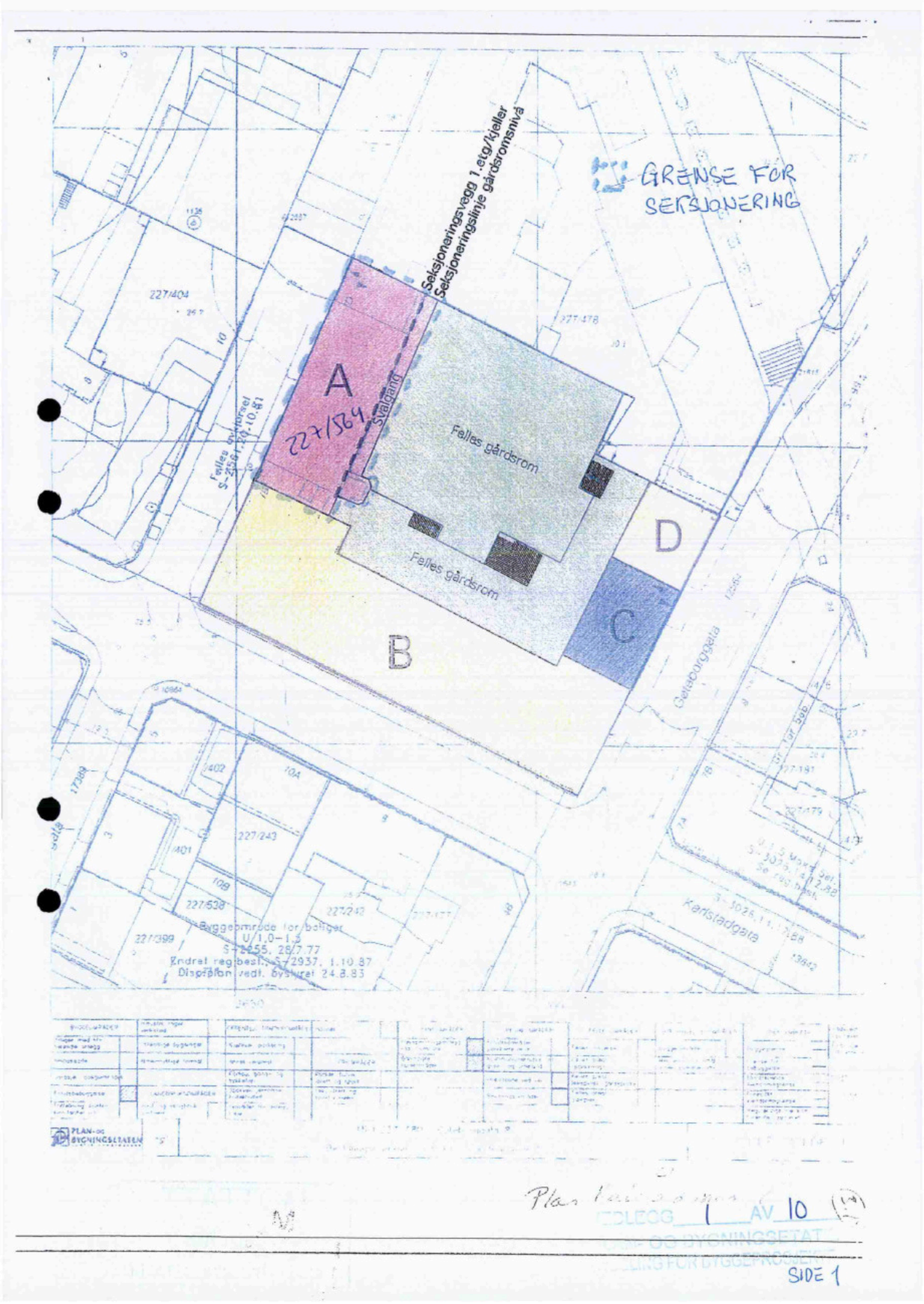
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	564		1-2	**i Oslo kommune**

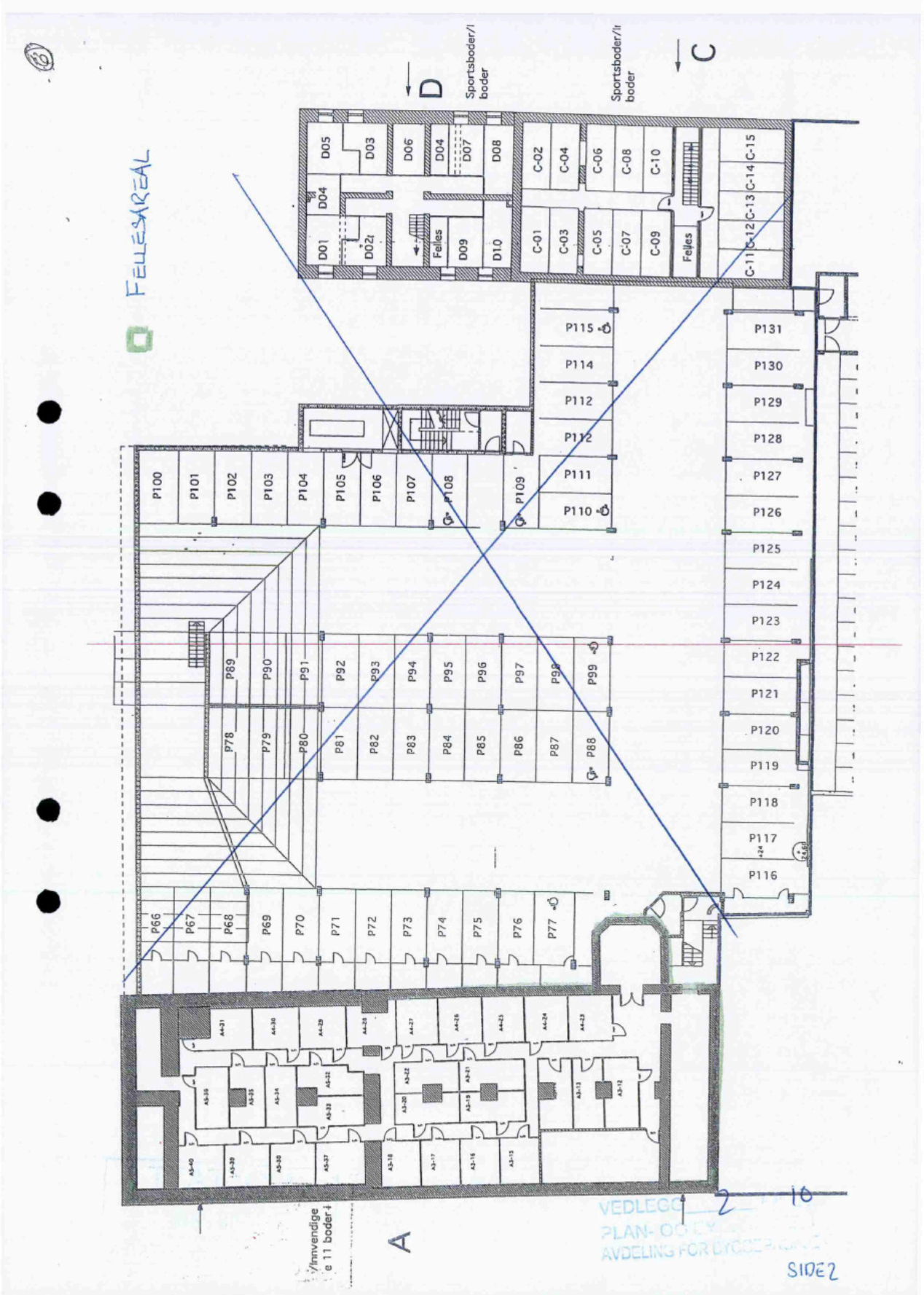
Dato	Underskrift	Stempel
3/12-2006	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten

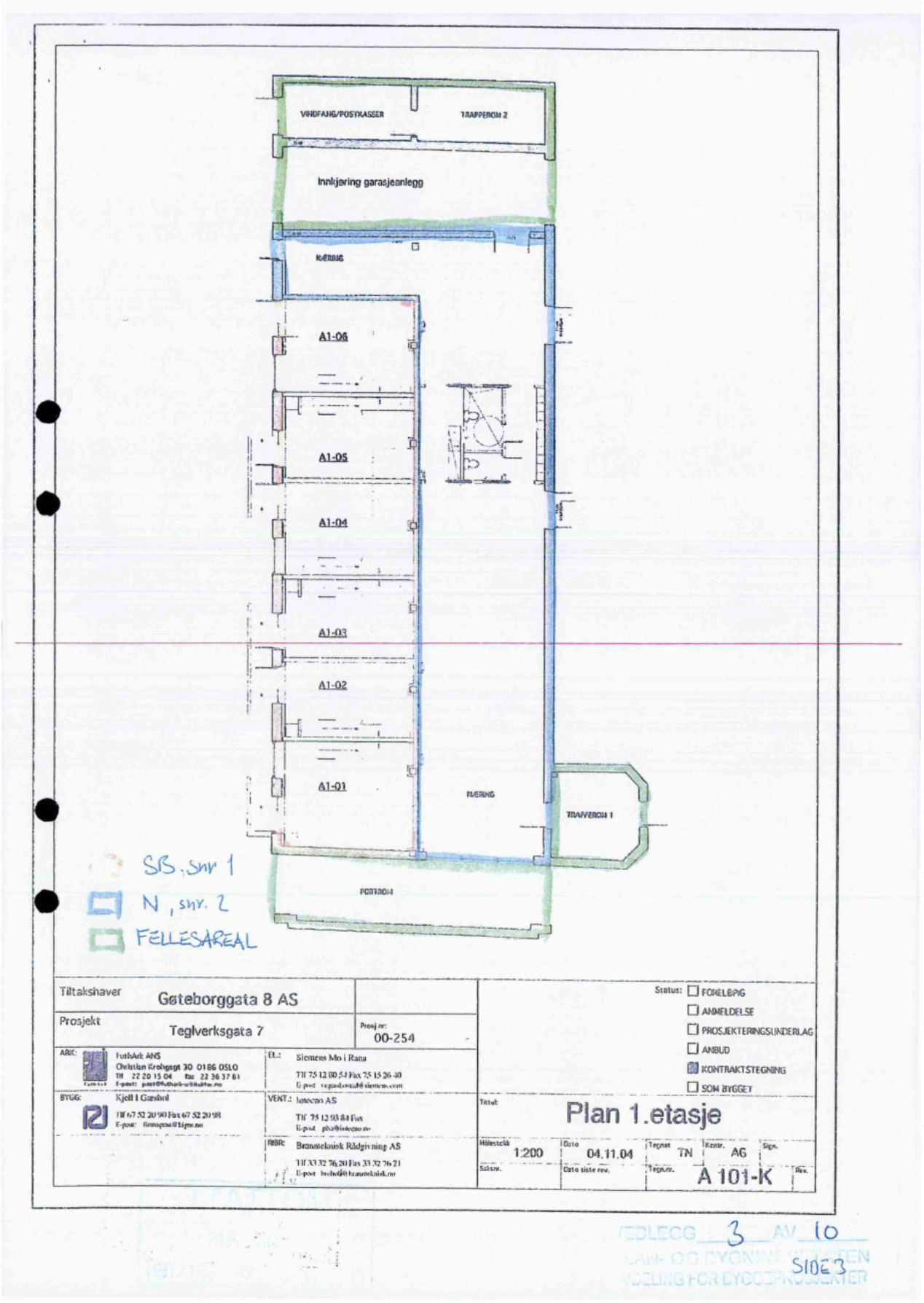
Noter:

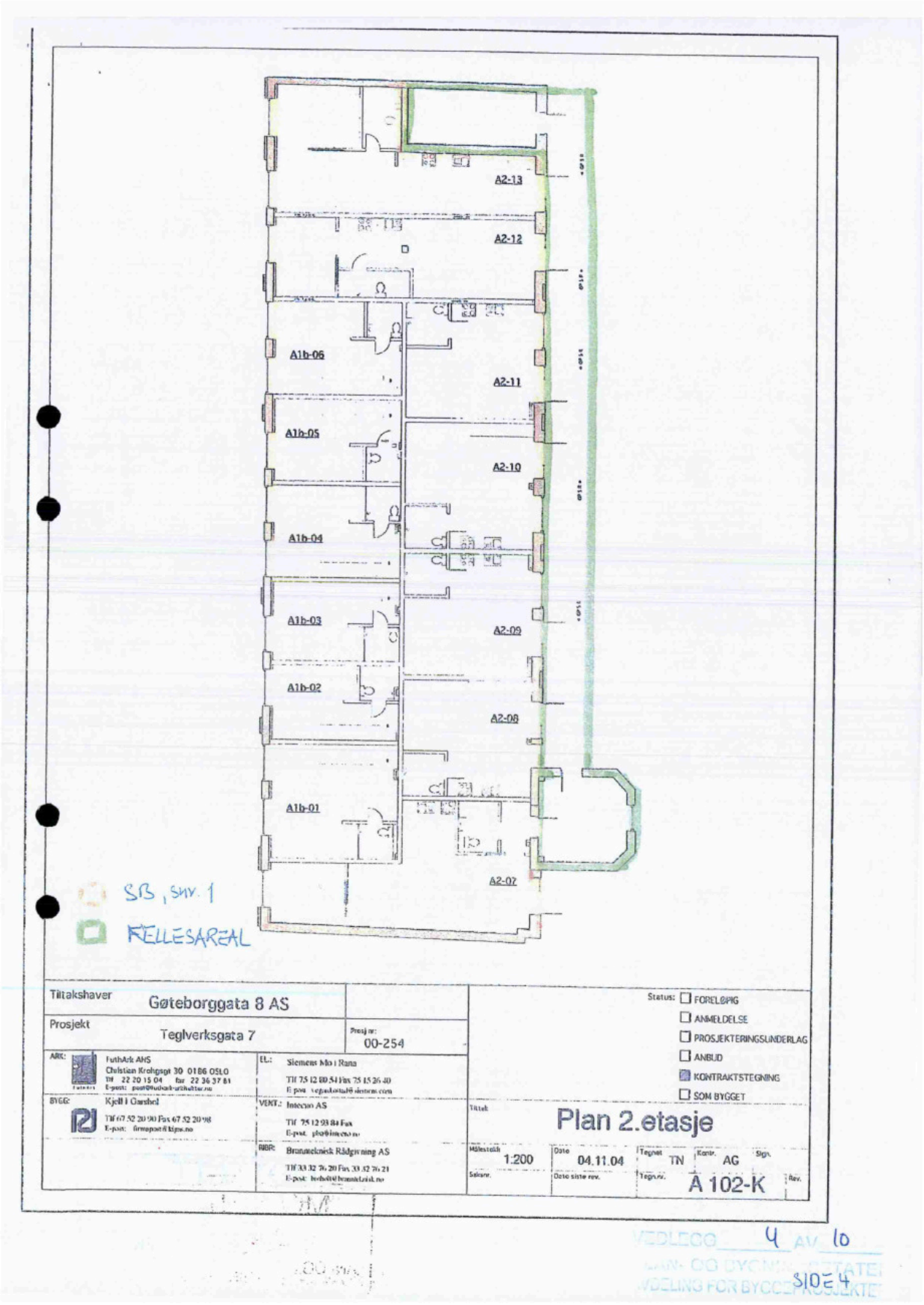
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det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

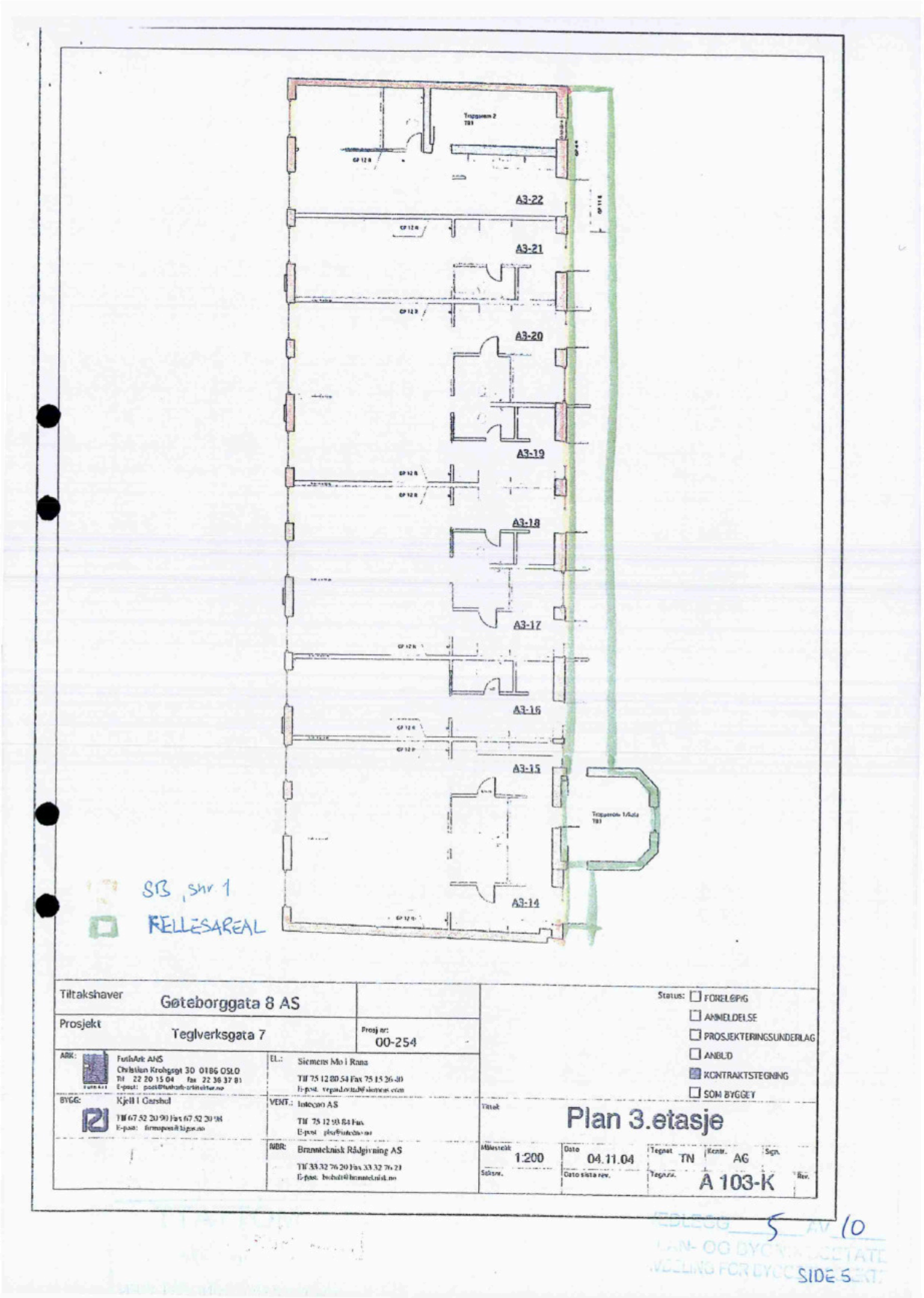
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

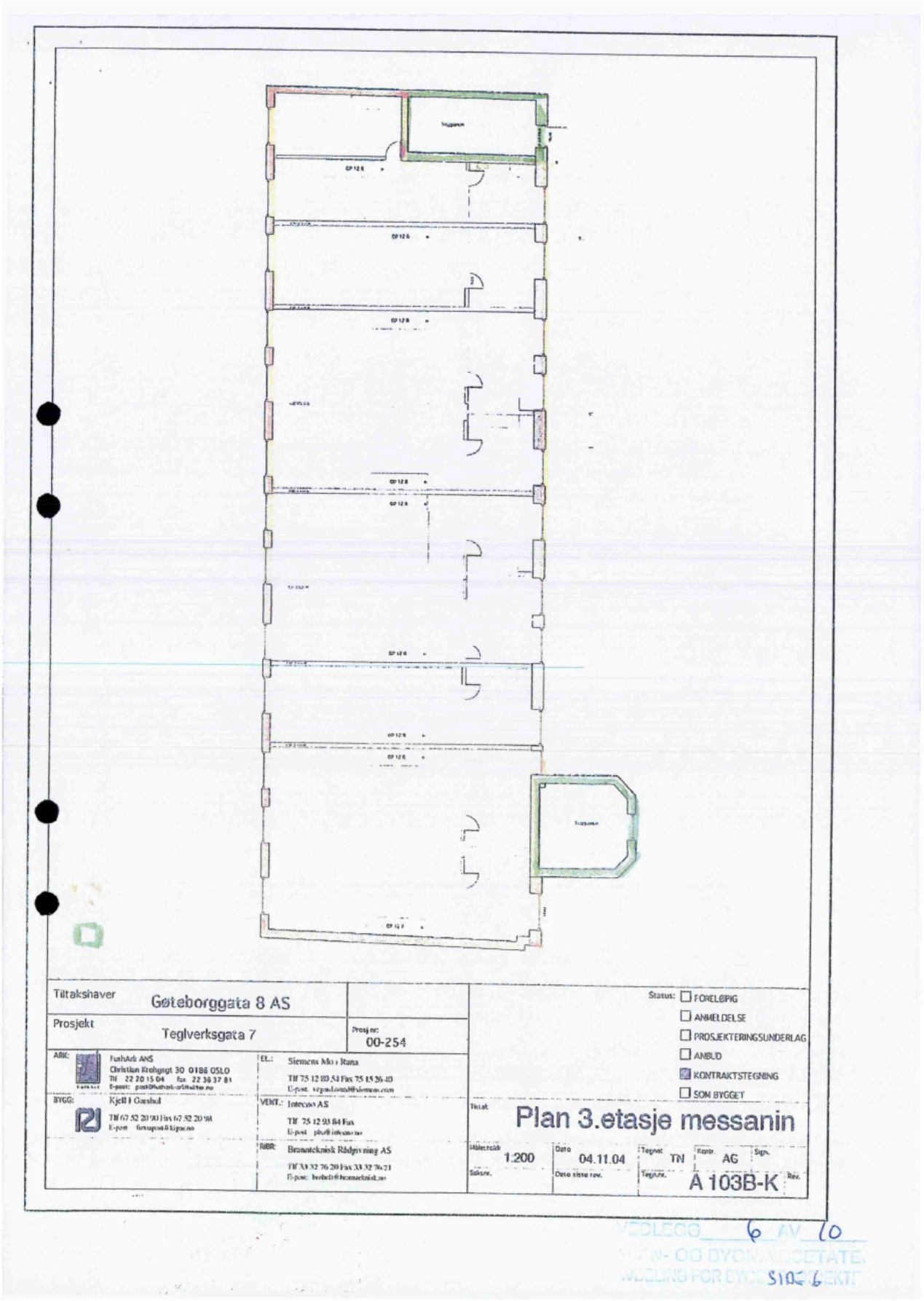

GRENSE FOR SEKSJONERING
Seksjoneringsvegg 1.etg/kjeller
Seksjoneringslinje gårdsromsnivå
A
227/584
Svalgang
Felles gårdsrom
Felles gårdsrom
B
C
D
Felles gårdsrom
Felles gårdsrom
Gøteborggata
Kristiadgata
227/404
227/478
227/243
227/538
227/399
Byggeområde for boliger
U/1,0–1,5
S-2655, 28/7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disposisjon redt. bysnret 24.8.83
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Plan
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SIDE 1


FELLESAREAL
D
C
A
Sportsboder/l boder
Sportsboder/it boder
D01
D02
D03
D04
D05
D06
D07
D08
D09
D10
Felles
C-01
C-02
C-03
C-04
C-05
C-06
C-07
C-08
C-09
C-10
C-11
C-12
C-13
C-14
C-15
P66
P67
P68
P69
P70
P71
P72
P73
P74
P75
P76
P77
P78
P79
P80
P81
P82
P83
P84
P85
P86
P87
P88
P89
P90
P91
P92
P93
P94
P95
P96
P97
P98
P99
P100
P101
P102
P103
P104
P105
P106
P107
P108
P109
P110
P111
P112
P114
P115
P116
P117
P118
P119
P120
P121
P122
P123
P124
P125
P126
P127
P128
P129
P130
P131
SIDE 2


VINDFANG/POSTKASSER
TRAPPEROM 2
Innkjøring garasjeanlegg
A1-06
A1-05
A1-04
A1-03
A1-02
A1-01
TRAPPEROM 1
PORTROM
SB, snr 1
N, snr. 2
FELLESAREAL
Tiltakshaver
Gøteborggata 8 AS
Prosjekt
Teglverksgata 7
Prosj.nr:
00-254
Status:
FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD
KONTRAKTSTEGNING
SOM BYGGET
ARK:
FuthArk ANS
Christian Krohgsgt 30 0186 OSLO
Tlf 22 20 15 04 fax 22 36 37 81
BYGG:
Kjell I Gansbol
Tlf 67 52 20 90 Fax 67 52 20 98
E-post: firmapost@1gns.no
EL.:
Siemens Mo i Rana
VENT.:
Inneco AS
RIBR:
Brannteknisk Rådgivning AS
Tlf 33 32 76 20 Fax 33 32 76 21
Tittel:
Plan 1.etasje
Målestokk
1:200
Dato
04.11.04
Tegnet
TN
Kontr.
AG
Sign.
Saksnr.
Dato siste rev.
Tegn.nr.
A 101-K
Rev.
VEDLEGG 3 AV 10
SIDE 3

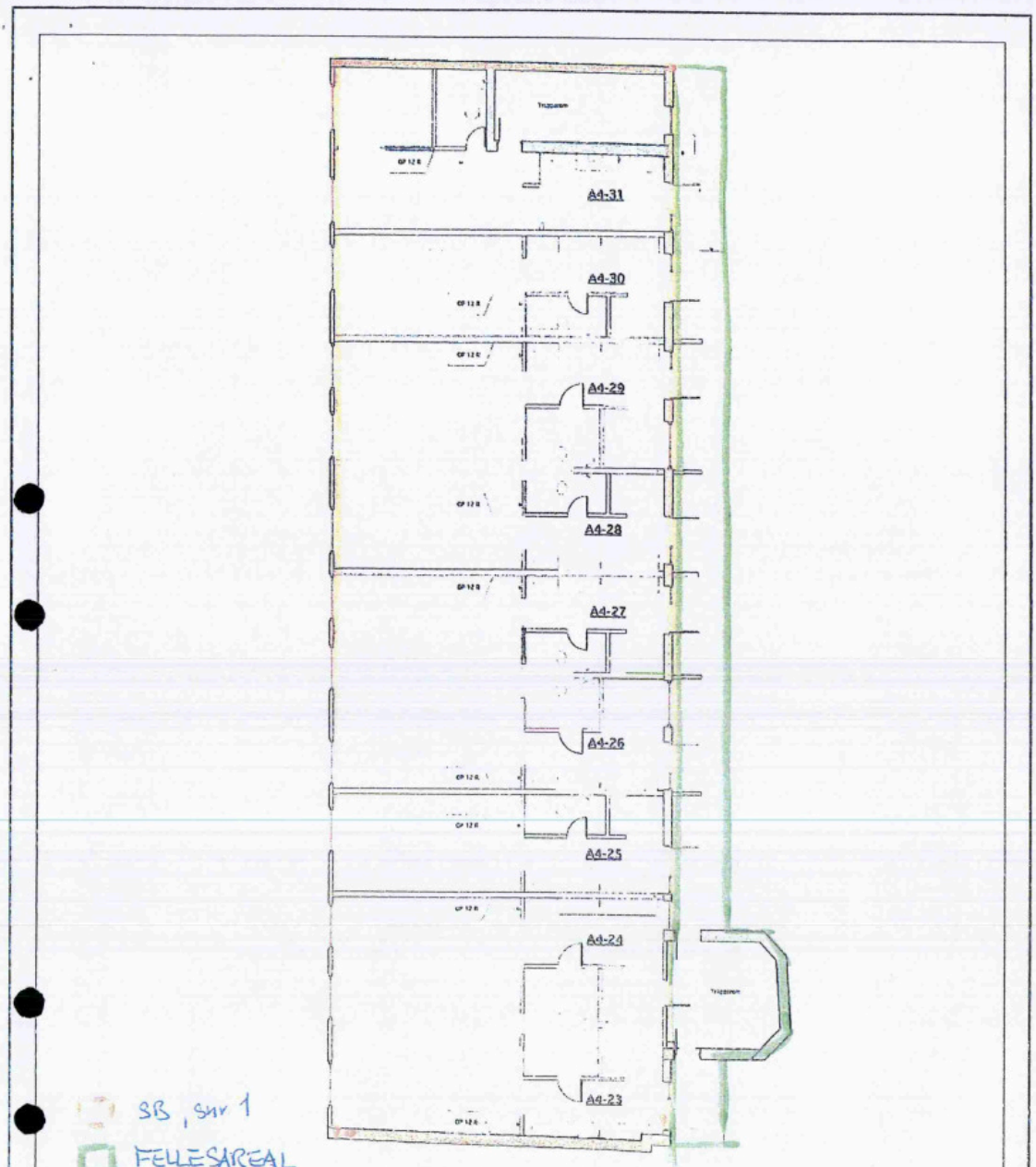

A2-13
A2-12
A1b-06
A2-11
A1b-05
A2-10
A1b-04
A1b-03
A2-09
A1b-02
A2-08
A1b-01
A2-07
SB, SNV. 1
FELLESAREAL
Tiltakshaver
Gøteborggata 8 AS
Prosjekt
Teglverksgata 7
Prosj.nr:
00-254
ARK:
FuthArk ANS
Christian Krohgsgt 30 0186 OSLO
Tlf 22 20 15 04 fax 22 36 37 81
E-post: post@futhark-arkitekter.no
EL.:
Siemens Mo i Rana
Tlf 75 12 80 54 Fax 75 15 26 40
E-post: vegardostvik@siemens.com
BYGG:
Kjell I Gunhei
Tlf 67 52 20 90 Fax 67 52 20 98
E-post: firmapost@kjgs.no
VENT.:
Inteccio AS
Tlf 75 12 93 84 Fax
E-post: pbr@inteccio.no
RIBR:
Brannteknisk Rådgivning AS
Tlf 33 32 76 20 Fax 33 32 76 21
E-post: bedrift@brannteknisk.no
Status:
FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD
KONTRAKTSTEGNING
SOM BYGGET
Tittel:
Plan 2.etasje
Målestokk 1:200
Dato 04.11.04
Dato siste rev.
Tegnet TN
Kontr. AG
Sign.
Tegn.nr. A 102-K
Rev.
VEDLEGG 4 AV 10
SAK: 06/10172
SIDE 4


A3-22
A3-21
A3-20
A3-19
A3-18
A3-17
A3-16
A3-15
A3-14
SB, snr 1
FELLESAREAL
Tiltakshaver
Gøteborggata 8 AS
Prosjekt
Teglverksgata 7
Prosj nr:
00-254
ARK:
FuthArk ANS
Christian Krohgsgt 30 0186 OSLO
Tlf 22 20 15 04 Fax 22 36 37 81
BYGG:
Kjell I Garshol
Tlf 67 52 20 90 Fax 67 52 20 98
EL:
Siemens Mo i Rana
Tlf 75 12 80 54 Fax 75 15 26 30
VENT.:
Intesco AS
Tlf 75 12 93 84 Fax
RIBR:
Brannteknisk Rådgivning AS
Tlf 33 32 76 20 Fax 33 32 76 21
Status:
FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD
KONTRAKTSTEGNING
SOM BYGGET
Tittel
Plan 3.etasje
Målestokk 1:200
Dato 04.11.04
Tegnet TN
Kontr. AG
Sign.
Dato siste rev.
Tegn.nr. A 103-K
Rev.
5 AV 10
SIDE 5



VEDLEGG 6 AV 10

SIDE 6



Tiltakshaver Gøteborggata 8 AS

Prosjekt Tegiverksgata 7

Prosj.nr: 00-254

ARK: FuthArk ANS, Christian Krohgsgt 30 0186 OSLO, Tlf 22 20 15 04 Fax 22 36 37 81, E-post: post@futhark-arkitekter.no

EL.: Siemens Mo i Rana, Tlf 75 12 80 54 Fax 75 15 26 40, E-post: tegneloven@siemens.com

BYGG: Kjell I Garshol, Tlf 67 52 20 90 Fax 67 52 20 94, E-post: firmapost@kjgar.no

VENT.: Inneno AS, Tlf 75 12 93 83 Fax, E-post: post@inneno.no

RIBR: Brannteknisk Rådgivning AS, Tlf 33 32 76 20 Fax 33 32 76 21, E-post: brtekst@brannteknisk.no

Status: ☐ FORELØPIG ☐ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☒ KONTRAKTSTEGNING ☐ SOM BYGGET

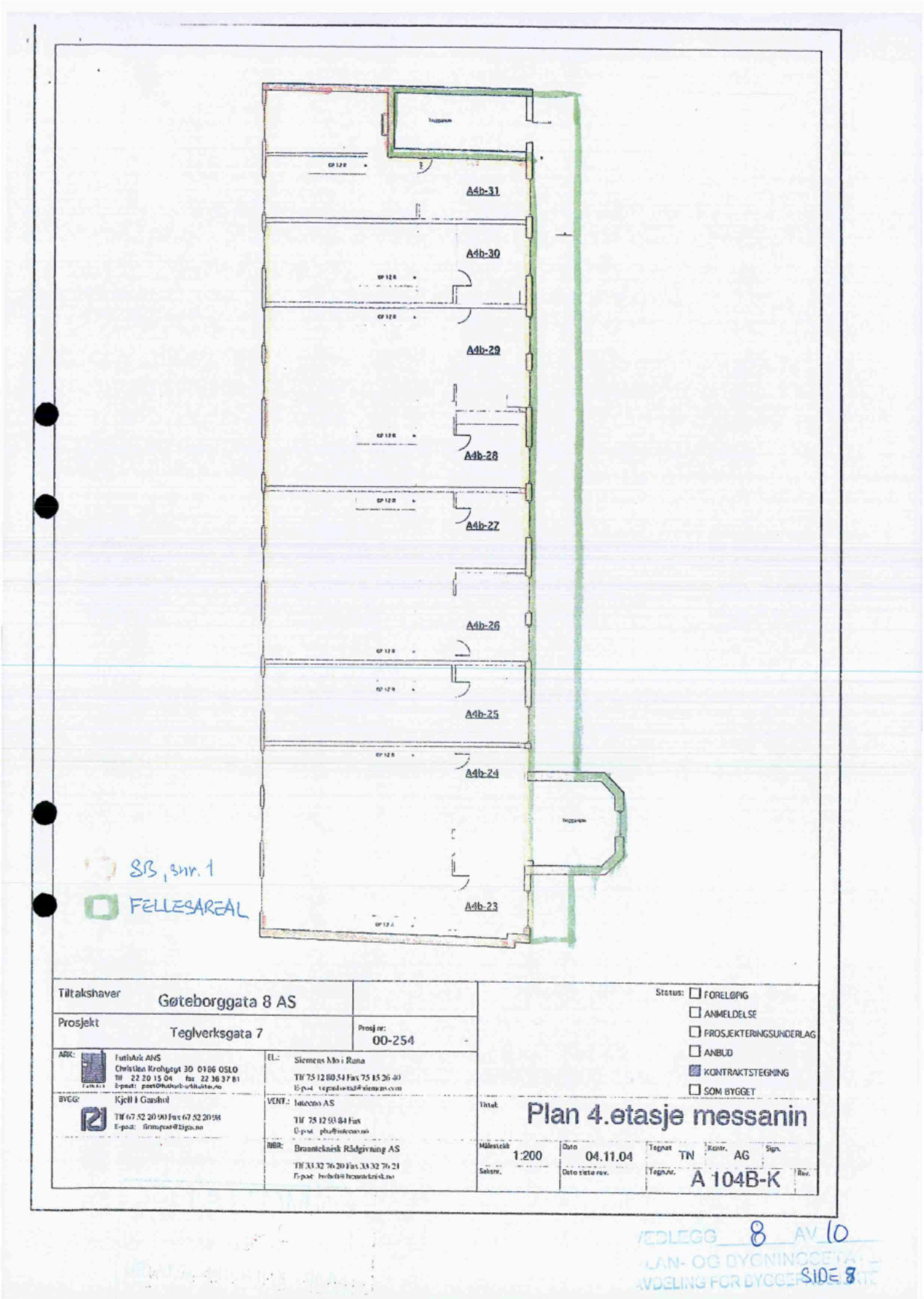
Tittel: Plan 4.etasje

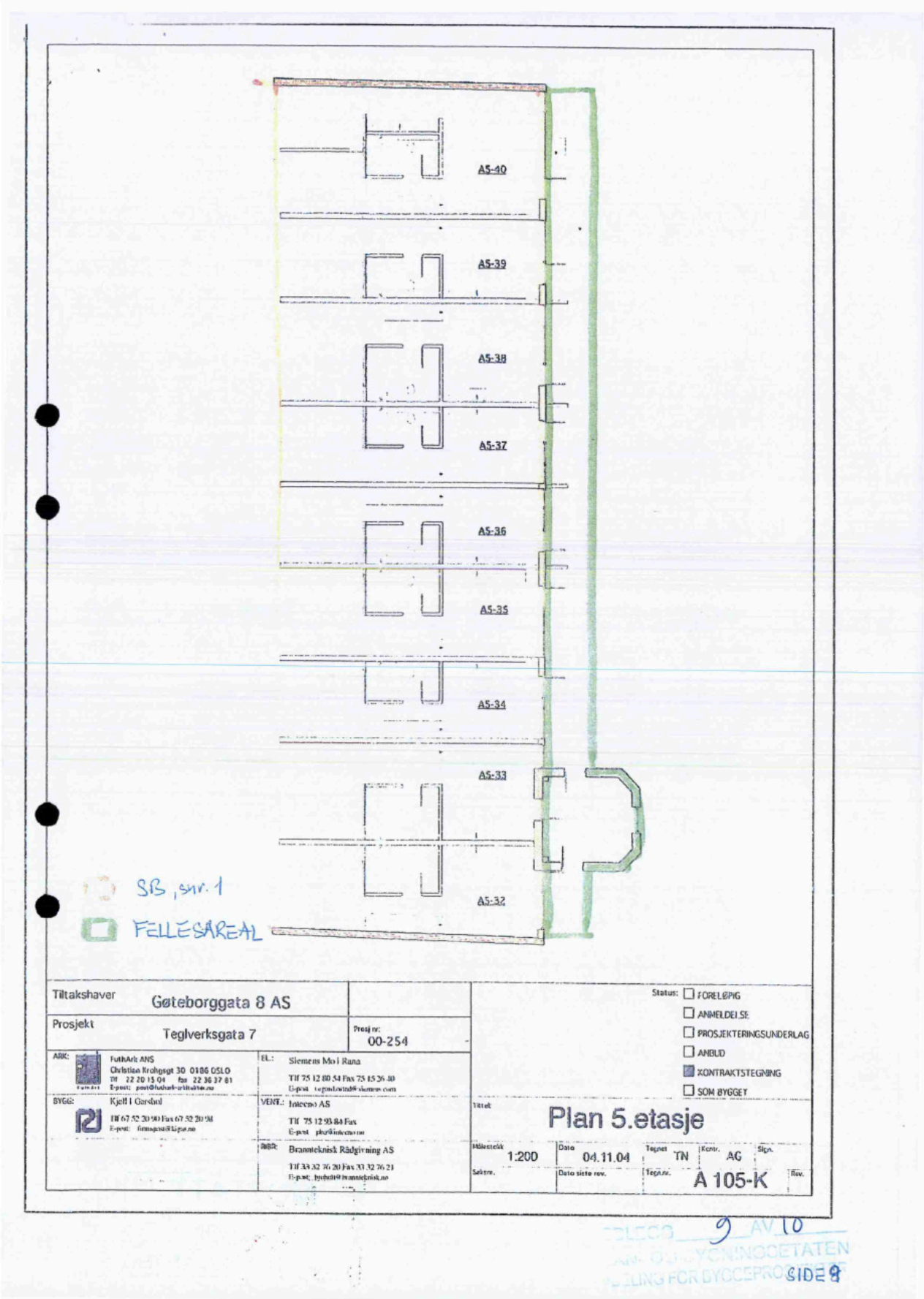
Målestokk 1:200 | Dato 04.11.04 | Tegnet TN | Kontr. AG | Sign.

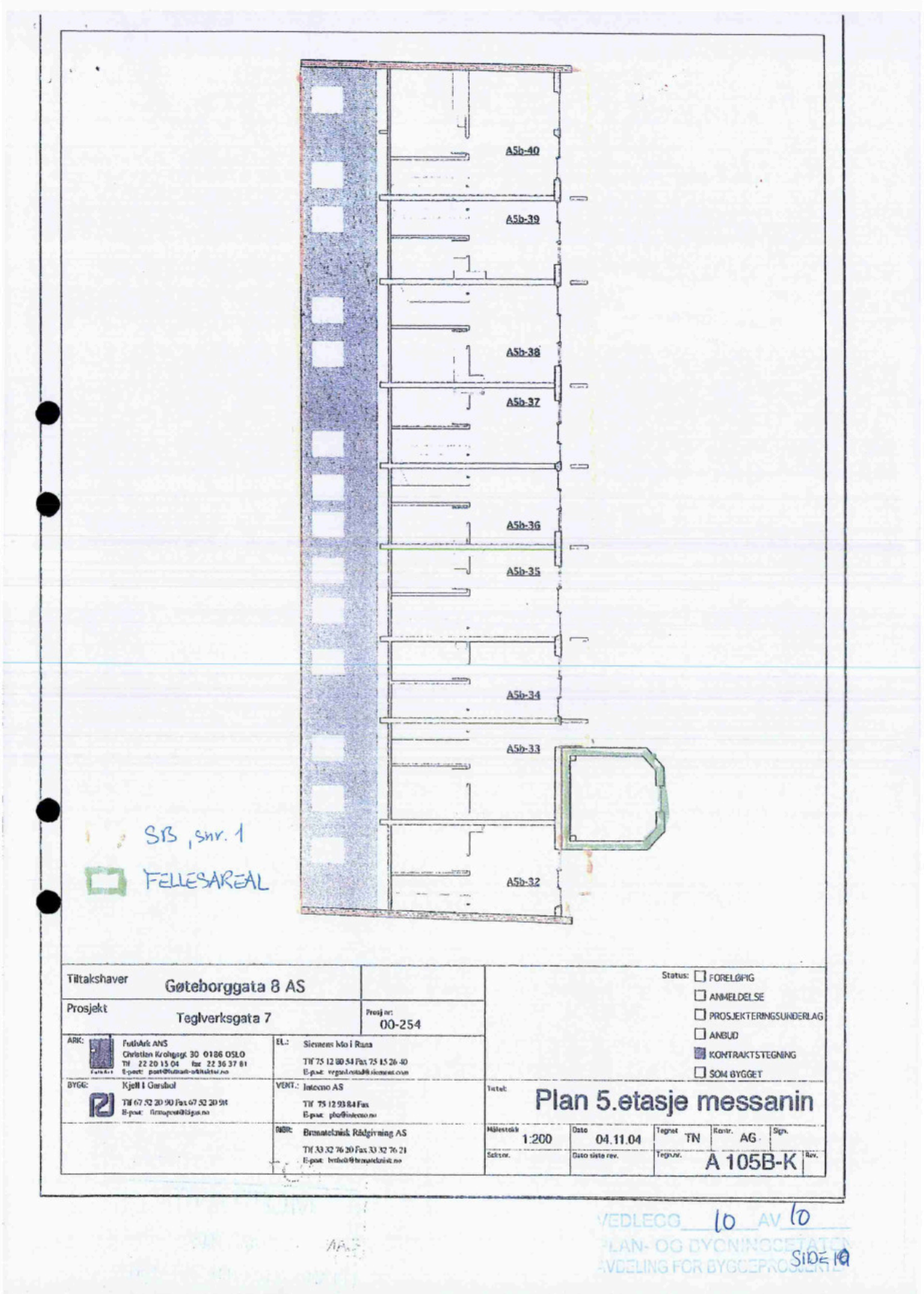
Saksnr. | Dato siste rev. | Tegn.nr. A 104-K | Rev.

TILLEGG 7 AV 10

SIDE 7


A4b-31
A4b-30
A4b-29
A4b-28
A4b-27
A4b-26
A4b-25
A4b-24
A4b-23
SB, snr. 1
FELLESAREAL
Tiltakshaver Göteborggata 8 AS
Prosjekt Teglverksgata 7
Prosj nr: 00-254
Status: FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD
KONTRAKTSTEGNING
SOM BYGGET
ARK: FutuArk ANS
Christian Krohgsgt 30 0186 OSLO
BYGG: Kjell I Gaashol
EL: Siemens Mo i Rana
VENT: Inneco AS
RIBR: Brannteknisk Rådgivning AS
Tittel: Plan 4.etasje messanin
Målestokk 1:200
Dato 04.11.04
Tegnet TN
Kontr. AG
Tegn.nr. A 104B-K
VEDLEGG 8 AV 10
SIDE 8


A5-40
A5-39
A5-38
A5-37
A5-36
A5-35
A5-34
A5-33
A5-32
SB, snr. 1
FELLESAREAL
Tiltakshaver Gøteborggata 8 AS
Prosjekt Teglverksgata 7
Prosj.nr: 00-254
ARK: FuthArk ANS Christiesgt 30 0186 OSLO
EL.: Siemens Mo i Rana
BYGG: Kjell I Garshol
VENT.: Inteeno AS
BRR: Brannteknisk Rådgivning AS
Status: FORELØPIG, ANMELDELSE, PROSJEKTERINGSUNDERLAG, ANBUD, KONTRAKTSTEGNING, SOM BYGGET
Tittel: Plan 5.etasje
Målestokk 1:200
Dato 04.11.04
Tegnet TN
Kontr. AG
Tegn.nr. A 105-K
SIDE 9


A5b-40
A5b-39
A5b-38
A5b-37
A5b-36
A5b-35
A5b-34
A5b-33
A5b-32
SB, snr. 1
FELLESAREAL
Tiltakshaver Gøteborggata 8 AS
Prosjekt Tegiverksgata 7
Prosj.nr: 00-254
ARK: FuthArk ANS Christian Krohgsgt. 30 0186 OSLO Tlf 22 20 15 04 Fax 22 36 37 81
EL.: Siemens Mo i Rana Tlf 75 12 80 54 Fax 75 15 26 40
BYGG: Kjell I Gørslud Tlf 67 52 20 90 Fax 67 52 20 91
VENT.: Inneno AS Tlf 75 12 93 84 Fax
RIBR: Brannteknisk Rådgivning AS Tlf 33 32 76 20 Fax 33 32 76 21
Status: FORELØPIG ANMELDELSE PROSJEKTERINGSUNDERLAG ANBUD KONTRAKTSTEGNING SOM BYGGET
Tittel: Plan 5.etasje messanin
Målestokk 1:200
Dato 04.11.04
Tegnet TN
Kontr. AG
Sign.
Saksnr.
Dato siste rev.
Tegn.nr. A 105B-K
Rev.
VEDLEGG 10 AV 10
SIDE 10

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10172
10 FEB 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

MOTTATT
29 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Teglverksgata 9A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole		12 min

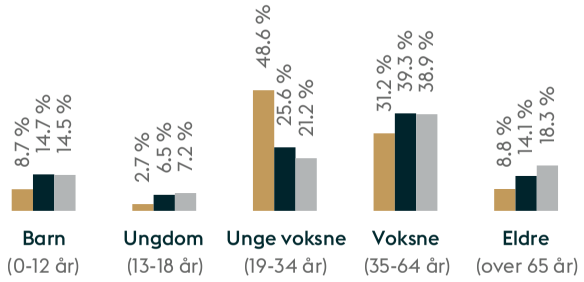
Offentlig transport

Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Sofienberg	Linje 17	7 min 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	54 barn	4 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (1-...	67 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 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

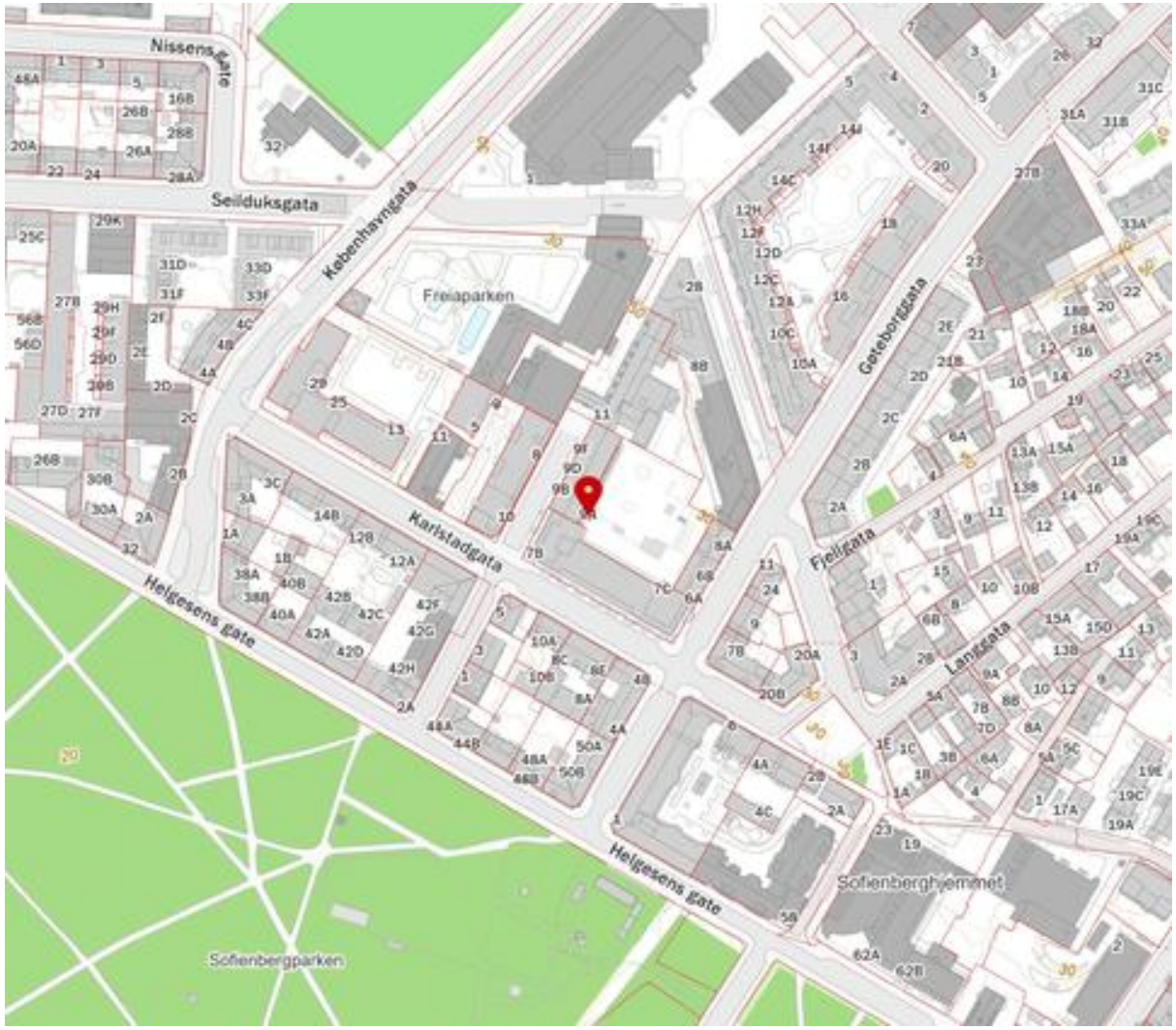
Sport

Sofienbergparken balløkke	4 min
Dælenengen ballbane	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	7 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



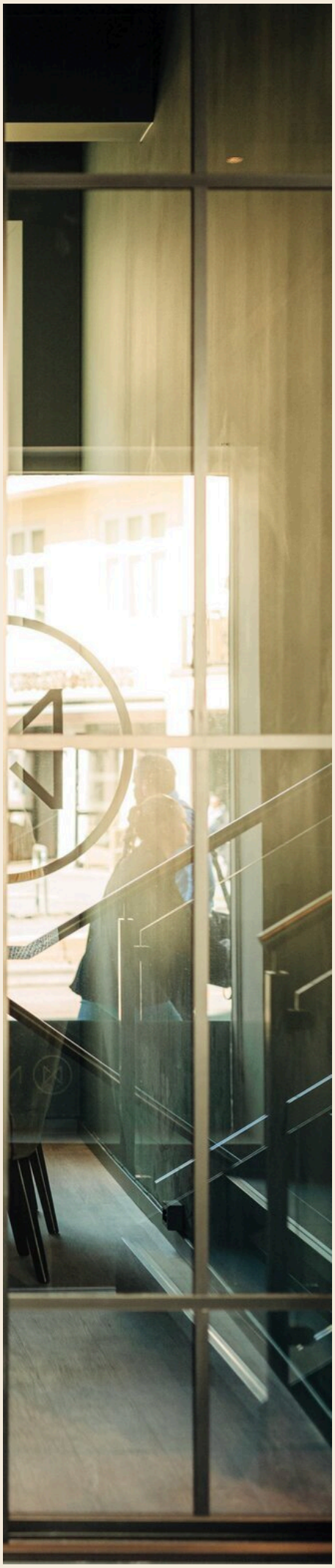
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 23-0210/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Teglverksgata 9A, 0553 OSLO

Matrikkel: Gnr 227, bnr 564, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Ullevål **Saksbehandler:** Christoffer Edstrøm Jacobsen **Telefon:** 469 09 717 **E-post:** c.e.jacobsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Edstrøm Jacobsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
c.e.jacobsen@nordvikbolig.no
469 09 717