

Helgesens gate 42F



Velkommen til

Helgesens gate 42F



Salgsoppgaven produsert 31. januar 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Attraktiv 3-roms i unikt fabrikkbygg med sentral beliggenhet | God takhøyde | Vannbåren gulvvarme| Høy 1.etasje

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	22 750,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 014 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 368,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890

Megler	Alban Hasi
Telefon	938 96 207
E-post	a.hasi@nordvikbolig.no

Megler 2	Emilie Myren
Telefon	416 33 105
E-post	e.myren@nordvikbolig.no




SMEG
SIEMENS



Kort fortalt

- Velkommen til Helgesens gate 42F presentert av Alban Hasi v/Nordvik Bolig

- Dette er en attraktiv 3-roms leilighet fra 2014 beliggende i et unikt fabrikkbygg rett ved Sofienbergparken på Grünerløkka. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, med umiddelbar nærhet til ulike forretninger, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har flotte kvaliteter som god takhøyde, vannbåren varme i alle gulv (ikke bod), nymalte overflater, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer samt en godt utnyttet planløsning. Leiligheten disponerer en bod i kjeller og har i tillegg en innvendig praktisk bod.

- God planløsning
- Vannbåren gulvvarme
- V.v, fyring og internett inkl.
- Romslige soverom
- Ingen dok.avgift
- Ingen forkjøp
- Kun TG1

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/gang , Bad , Bod , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2
Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Room Sketcher

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO

1. Etasje








SMEG
SIEMENS






Miele
Miele




VUITTON








VINCENT
VAN GOGH




FABRIKKEN
CREATIVE STUDIOS










Informasjon

Helgesens gate 42F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0008/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 42F, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 400, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Teglverksgata 2 Borettslag, org.nr. 912230465

Selgere
Nikki Vagelid
Carli Vagelid

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
22 750,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 012 750,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 014 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 023 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 78 kvm. Entré/gang , Bad , Bod , Stue/kjøkken ,
Gang , Soverom , Soverom 2
Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

1. Etasje:
Entré/gang , Bad , Bod , Stue/kjøkken ,
Gang , Soverom , Soverom 2
Kjeller:
Bod

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:
Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat, brannslange, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Alle rom ble sparklet og malt tidlig i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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)
- Det har tidligere vært en vannlekkasje til kjelleren fra en annen leilighet pga et sprukket rør. Dette ble så vidt meg kjent utbredet og lukket.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med saltak tekket med takstein/plater.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med tegl. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre lamper som henger i stuen og soverommene.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 368,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.368,– pr. md.
Herav:
A konto fjernvarme 667,-
Felleskostnader 5.705,-
Felleskostnader likt 1.494,-
Lån 153,-
GlobalConnect 349,-

Inkluderer blant annet A-konto fjernvarme, drift og vedlikehold, internett, felles byggforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

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

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 616 662,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 466 646,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkl. i felleskostnader

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.Teglverksgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912230465, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med adresse:
Helgesens Gate 42 F.

- Borettslaget fester tomten av Tegleverkstomta AS.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 22 750,- pr. 01.01.2025

Lånenr: OBOS01-98208309528 A
Restsaldo: 356.374,-
Restløpetid: 24 år 6 md
Term: 12
Flytende rente: 6,14%

Andel gjeld under ligningsoppgaven er festetomt

Fellesformue

Kr 28 394,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 var det budsjettert med et overskudd på 20 291,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene følger som vedlegg. Borettslaget har ikke husordensregler.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89531487

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 900 kvm (Eiertomt)
Borettslaget er på festet tomt.
Festeavgift betjenes med felleskostnadene.

Adkomst

Det vil bli skiltet ved felles annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i attraktive Helgesens gate kun noen få meter fra Sofienbergparken. Boligen er nærliggende Akerselva, en stor og luftig grønn lunge i sentrum av Oslo. Flotte park- og grøntområder i nærheten som f.eks. Olaf Ryes Plass, Birkelunden og Kubaparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet eller nedover elven til Bjørvika og Operaen. Ellers finnes det flere grønne lunger i nærheten som Ola Narr, Botanisk hage og Tøyenparken på Tøyen. Nærområdet byr også på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp og treningssentre. For den treningsglade finnes blant annet SATS Ringnes Park og på Schous Plass og Fitness 24/7 er de nærmeste.

Det er i tillegg kort vei til Naturhistorisk museum med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. Kulturscener som Blå, Fabrikken, Parkteatret og Grünerløkka Lufthavn/MIR preger bydelens kulturliv. Historiske kulturminner finner du på Rodeløkka, med spennende kombinasjon av moderne arkitektur og kulturminner. Her kan man vandre blant kolonihagene, reise tilbake i tid og oppleve en skjult perle for seg selv midt i byen.

Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, søndagsmarkeder, mote, interiør, kaféliv, barer, restauranter, uteserveringer og frisører, det meste sentrert rundt hovedgatene Markveien og Thorvald Meyers gate. Området er et metropol når det gjelder matveien, og man finner variert mat fra hele verden - diverse asiatisk, Midtøsten, afrikansk, europeisk, nord- og søramerikanske delikatesser. Det gode liv på Løkka finner alle en uteplass som passer for seg. Vulkan ligger litt lenger ned på Løkka og har ett av byens mest spennende matkonsepter. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gamlemåten. BAR Vulkan, Hitchiker, Champagneria, Vespa og humla og Smelteverket inviterer til sosiale hyggestunder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.08.2019

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Byggetegninger samstemmer ikke med dagens planløsning:
- Bad og bod har byttet plass.
Endring fra tilleggsareal til oppholdsrom er en søknadspliktig endring. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

29.06.2009 - Dokumentnr: 468961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1905/3625

30.09.2014 - Dokumentnr: 830564 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1905/3625

Ny seksjon:
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1889/3625

30.09.2014 - Dokumentnr: 830564 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/4149

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 182,-
Nordvik grunnpakke kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 786,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 168,- 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. 3 625,-.

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 1. februar 2025

Megler

Alban Hasi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93896207

Megler 2

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Helgesens gate 42F

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vagelid, Nikki	9578-5998-4-2664473	2025-01-21 23:39:34
Vagelid, Carli	9578-5999-4-4746508	2025-01-22 10:22:34

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
21. jan. 2025

Oppdragsnummer
64-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 42F, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Nikki Vagelid, Carli Vagelid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89531487
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har tidligere vært en vannlekkasje til kjelleren fra en annen leilighet pga et sprukket rør. Dette ble så vidt meg kjent utbredet og lukket.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ingen konkrete økninger som vi kjenner til. Dog ønsker Sameiet i løpet av 2025 å sjekke termostater, aktuatorer og styringsenhet til varmebåren varmeanlegg i alle leiligheter.

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 du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 64-0008/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vagelid, Carli	2025-01-22	Vagelid, Nikki	2025-01-21

Identifikasjon

bankID Vagelid, Carli

Identifikasjon

bankID Vagelid, Nikki

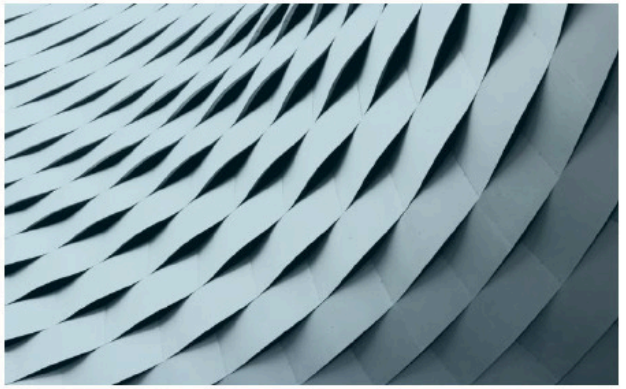
SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 400
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 23.01.2025 Rapportdato: 27.01.2025 Oppdragsnr.: 14283-1724 Referansenummer: ZJ9349

Autorisert foretak: Ramstad Takst Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad Vår ref:

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med takstein/plater. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med tegl. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat, brannslange, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

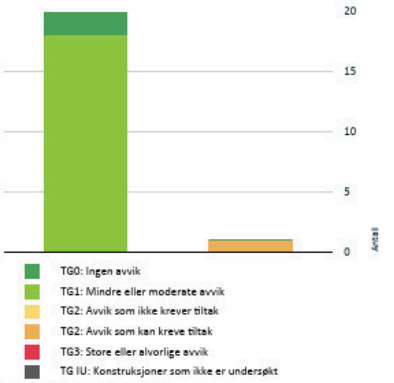
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1890	Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Bygården ble oppført i 1890 og var opprinnelig lås- og dørslagfabrikk, men ble i 2014 ombygd til leiligheter.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **Dører**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 **Radon**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

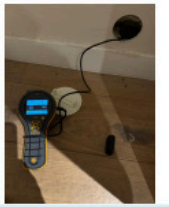
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 **Vannbåren varme**

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
samsvarserklæring fra 2014 er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Boligen har brannslukningsapparat, brannslange, røykvarsler og sprinkleranlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	78			78	
Kjeller		5		5	
SUM	**78**	**5**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang , Bad , Bod , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	3

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Nikki Vagelid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	400		0	1639.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helgesens gate 42 F

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG	912230465			Vagelid Carli, Vagelid Nikki

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
16 000 000	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Helgesens gate 42 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 400
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZJ9349

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LOGG ARKITEKTUR AS
Dalsbergstien 22D
0170 OSLO

Dato: 22.08.2019

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

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

Ferdigattest - Helgesens gate 42 F

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet i 201117825

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

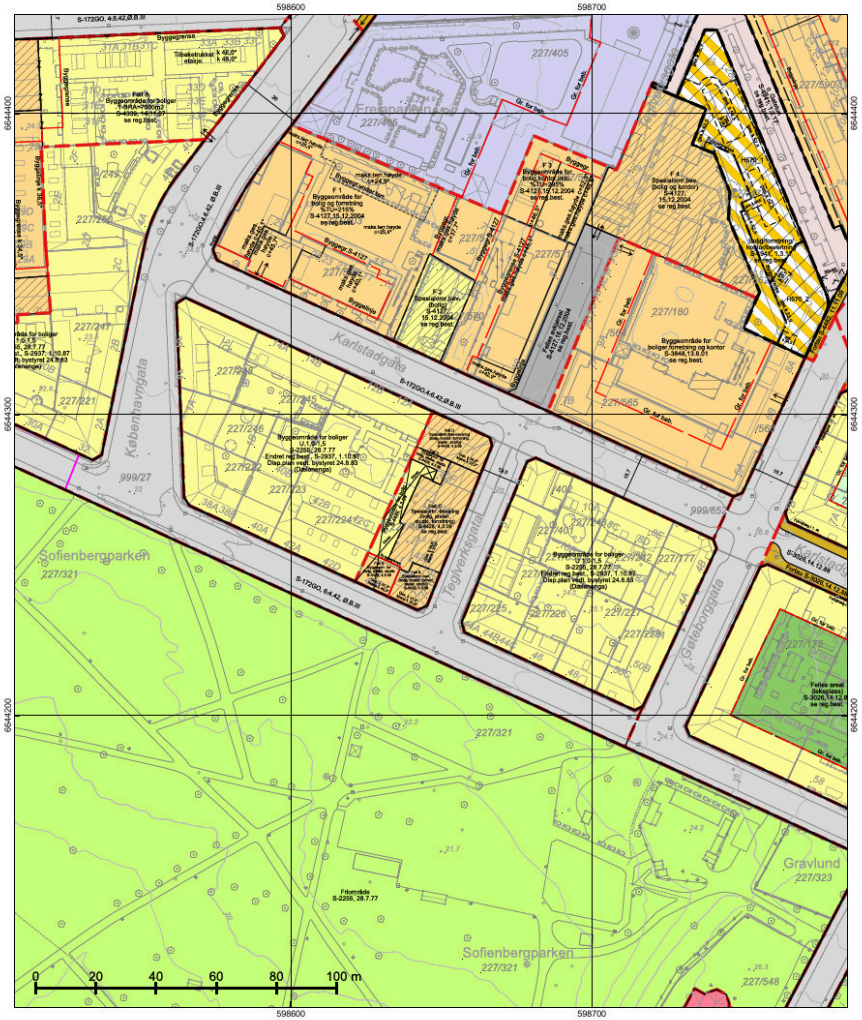
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137625/ 86504198
Deres ref.: 43234/ ALHAS@MSNOP
Adresse: HELGESENS GATE 42F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/400

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

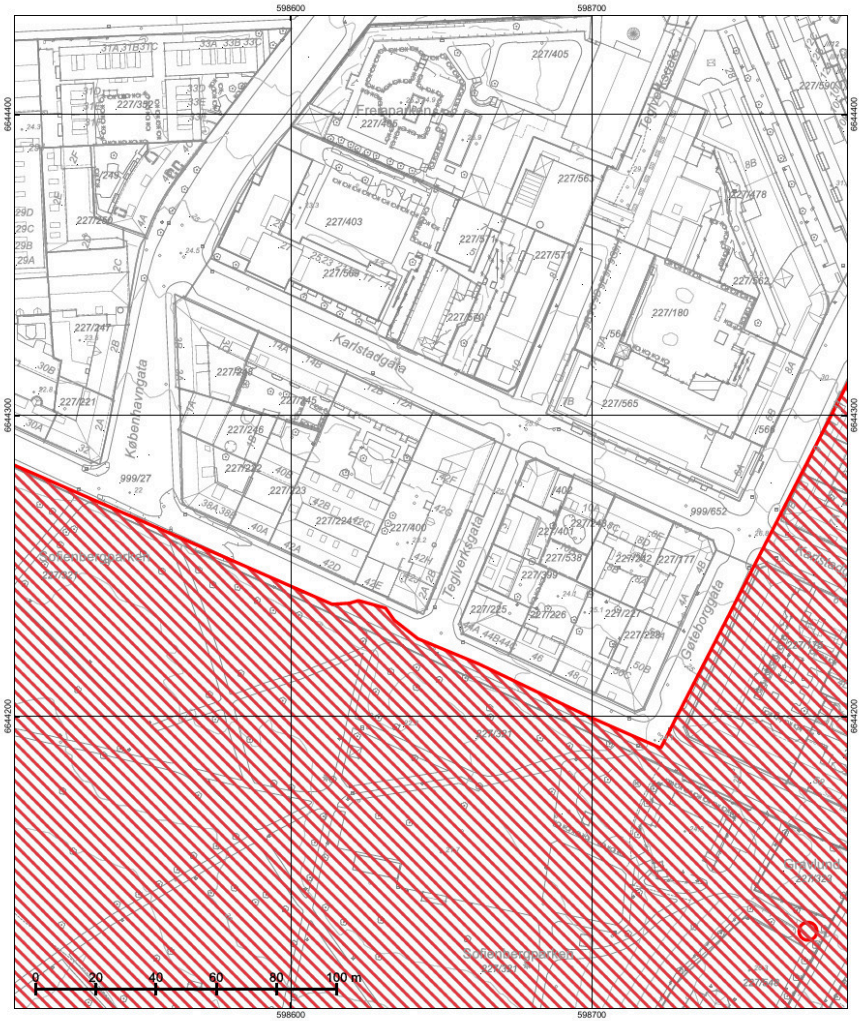
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

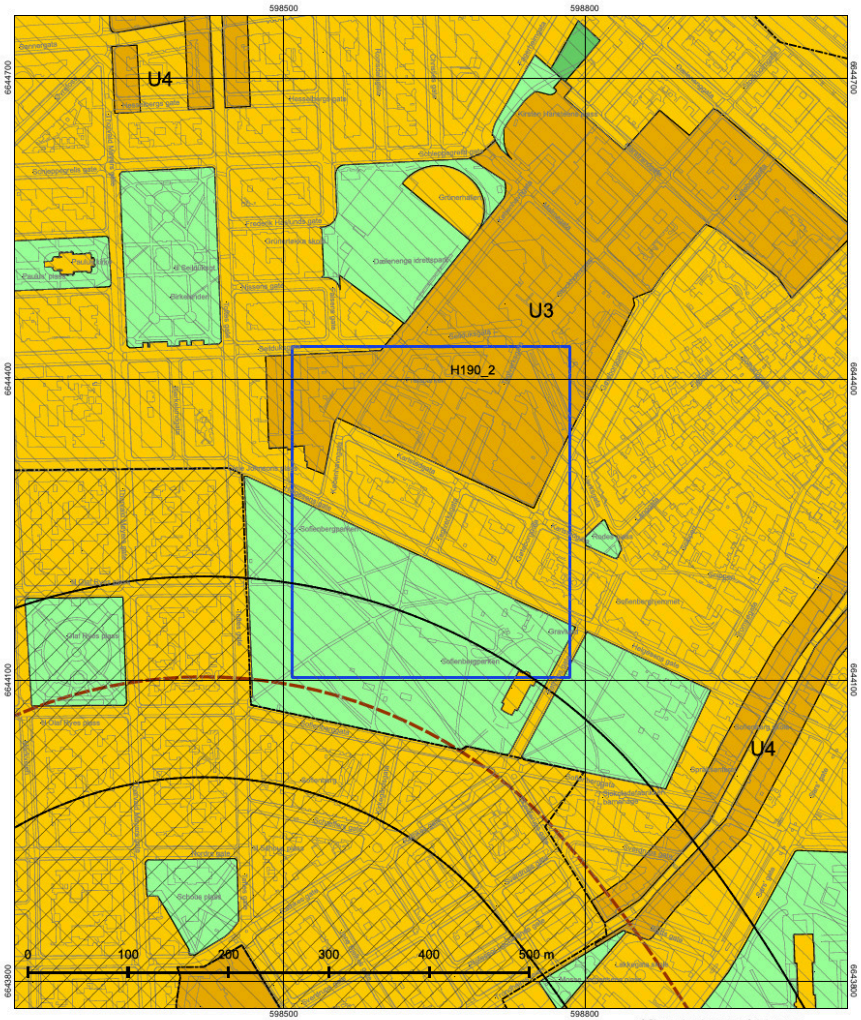
Dato: 22.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137625/ 86504198
Deres ref.: 43234/ ALHAS@MSNOP
Adresse: HELGESENS GATE 42F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/400

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137625/86504198
Deres ref.: 43234/ ALHAS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4428

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TEGLVERKSGATA 2 GNR. 227, BNR. 400

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

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

§ 3. Utnyttelse
Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 2910 m^2.
Arealer under terreng medregnes ikke i BRA.

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

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

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

§ 6. Leilighetsfordeling
Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m^2 BRA
Minimum 30 % leiligheter med 50-75 m^2 BRA
Minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Teglverksgata 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 912230465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mai kl. 07.00 til 4. juni kl. 12.00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jesper Brunell er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak:
Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr

✗ **Forslaget falt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Jesper Brunell

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

Følgende stilte til valg:
Liv Carlhamn Rasmussen
Merete Steinsheim

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

Følgende stilte til valg:
William Sætren

7. Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Utbedringsbehov
Borettslaget har behov for å utbedre fjernvarmeanlegget. Vi har i løpet av høsten og vinteren 23/24 hatt problemer med varmen i borettslaget. Vi viser til informasjon styret har lagt ut på Vibbo om dette tidligere, sist 26.02.24, se vedlagt til hvor utbedringsbehovene er nærmere beskrevet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

Fremmet av: To individuelle andelseiere i borettslaget

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

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

9. Bruk av borettslagets fellesarealer

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

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

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

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

9. Fellesvask

Fremsatt av: William Sætren

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

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

10. Team for bygging av felles platting i bakgård

Fremsatt av: Yngve Rønning

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

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

Oslo 09.06.24 :



Ekstraordinært årsmøte 2021

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

Digital avstemning

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

https://vibbo.no/7764

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Robin Hjelde Pay

Mia Brungot

Fredrik Sylthe

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

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

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

Forslag til vedtak
Mia Brungot og Robin Pay er valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgt

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Maria Amelie

Generell informasjon

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7764
Teglverksgata 2 Borettslag

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Velkommen til årsmøte i Teglverksgata 2 Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7764

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Jesper Brunell er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak
Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Vedlegg
1. 7764 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.

Forslag til vedtak 2
Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Jesper Brunell

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

- Liv Carlhamn Rasmussen
- Merete Steinsheim

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

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

Sak 7

Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Konsekvens ved unnlatt utbedring

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. 25.02.24 Status rundt fjernvarmeanlegget.pdf

Sak 8

Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

Forslag fremmet av:
To individuelle andelseiere i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

9. Bruk av borettslagets fellesarealer

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fellesvask

Forslag fremmet av:
William Sætren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Team for bygging av felles platting i bakgård

Forslag fremmet av:
Yngve Rønning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
227 400

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

Teglverksgata 2 Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidige planer:

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teglverksgata 2 borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teglverksgata 2 borettslag .

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: BKBDT-PNJTD-YBCA5-74QTH-QKQZO-S6BV4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BK6OT-PVJYD-YXCA5-74QTH-QKQFO-56BX4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BK6OT-PVJYD-YXCA5-74QTH-QKQFO-56BX4

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Udekket tap	0	-123 126
Reduksjon udekket tap	60 176	0

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2024
Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Jesper Brunell Madina Salamova Merete Steinsheim

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

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

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 943.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
BYGNINGER

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

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

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Status rundt fjernvarmeanlegget

Hei alle sammen.

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

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

Problemstillingene slik vi er kjent med det i dag er tredelt

Problemstilling 1: Sikringen til fjernvarmeanlegget gikk sporadisk

Problemstilling 2: Fjernvarmeanlegget trenger store utbedringer

Problemstilling 3: Individuelle leiligheter opplever kommunikasjonssvikt mellom termostater og styringsenhet

Problemstilling 1: Sikringen til fjernvarmeanlegget gikk sporadisk

I. Introduksjon til problemet:

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

II. Status på problemet:

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

III. Det som gjenstår:

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

Problemstilling 2: Fjernvarmeanlegget trenger store utbedringer

I. Introduksjon til problemet:

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

II. Status på problemet:

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

III. Det som gjenstår:

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

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

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

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

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

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

Problemstilling 3: Individuelle leiligheter opplever kommunikasjonssvikt mellom termostater og styringsenhet

I. Introduksjon til problemet:

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

II. Status på problemet:

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

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

III. Det som gjenstår:

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

Mvh

Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jesper Brunell er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Jesper Brunell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Liv Carlhamn Rasmussen
- ☐ Merete Steinsheim

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ William Sætren

Sak 7 Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Fellesvask

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Team for bygging av felles platting i bakgård

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

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

1. BORETTSLAGETS FORETAKSNAVN

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

2. FORRETNINGSKONTOR

Borettslagets forretningskontor er i Hammersborg torg, 0179 Oslo.

3. PÅLYDENDE VERDI PÅ ANDELENE

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

4. STYRET

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

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

5. ANDELSEIERE

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

6. OVERLATING AV BRUK (FREMLEIE)

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

7. FORETNINGSFØRER

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

8. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

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

Ordinær generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

1. Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning
2. Andre saker som etter vedtektene og Borettslagsloven Kapittel 7 skal behandles av generalforsamlingen.

9. BRUK AV BORETTSLAGETS FELLESAREALER

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Teglverksgata 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 912230465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. oktober kl. 09:00 til 28. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

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:
Jesper Brunell er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jesper Brunell og Liv Carlhamn Rasmussen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

I forbindelse med at Merete Steinsheim har sluttet i styret ved flytting, må nytt styremedlem velges for at borettslaget skal ha nok medlemmer i styret.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
William Richard Sætren (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
William Richard Sætren

Jesper Brunell
Styreleder

Liv Carlhamn Rasmussen
Styremedlem

Helgesens gate 42F

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	7 min 2.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	11 min

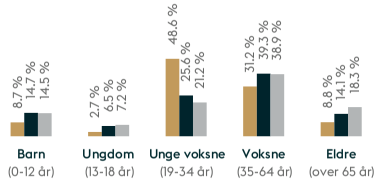
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 1.9 km

Barnehager

Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	2 min
Dælenengen ballbane	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	7 min
EVO Grünerløkka	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Helgesens gate 42F 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 400, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no