NORDVIK

# Teglverksgata 11

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



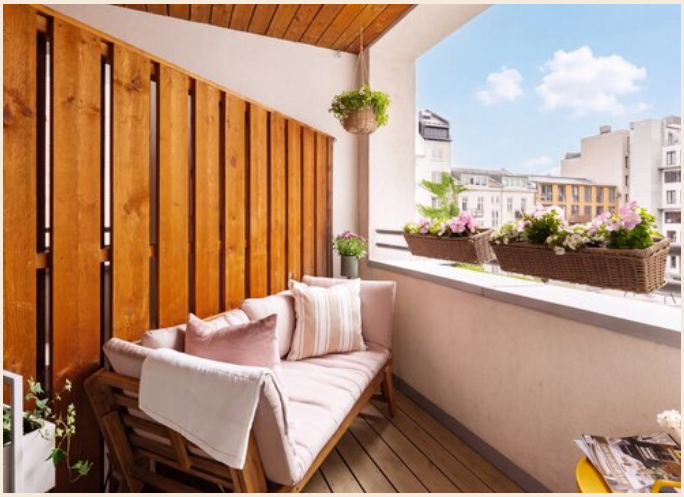
Velkommen til

# Teglverksgata 11 (vender i helhet m

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 32 | Nabolagsprofil |
| 34 | Tilstandsrapport |
| 57 | Egenerklæringsskjema |
| 64 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 07.06.2026









# Nøkkelinformasjon

Utrolig fin og nyoppusset 2-roms selveier med sydvendt balkong, heis og to felles takterrasser. V.V. og fyring inkl.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 750 000,-** |
| Omkostninger | **144 840,-** |
| Totalpris | **5 911 404,-** |
| Fellesgjeld | **16 564,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 808,-** |
| BRA-i | **54 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1902** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

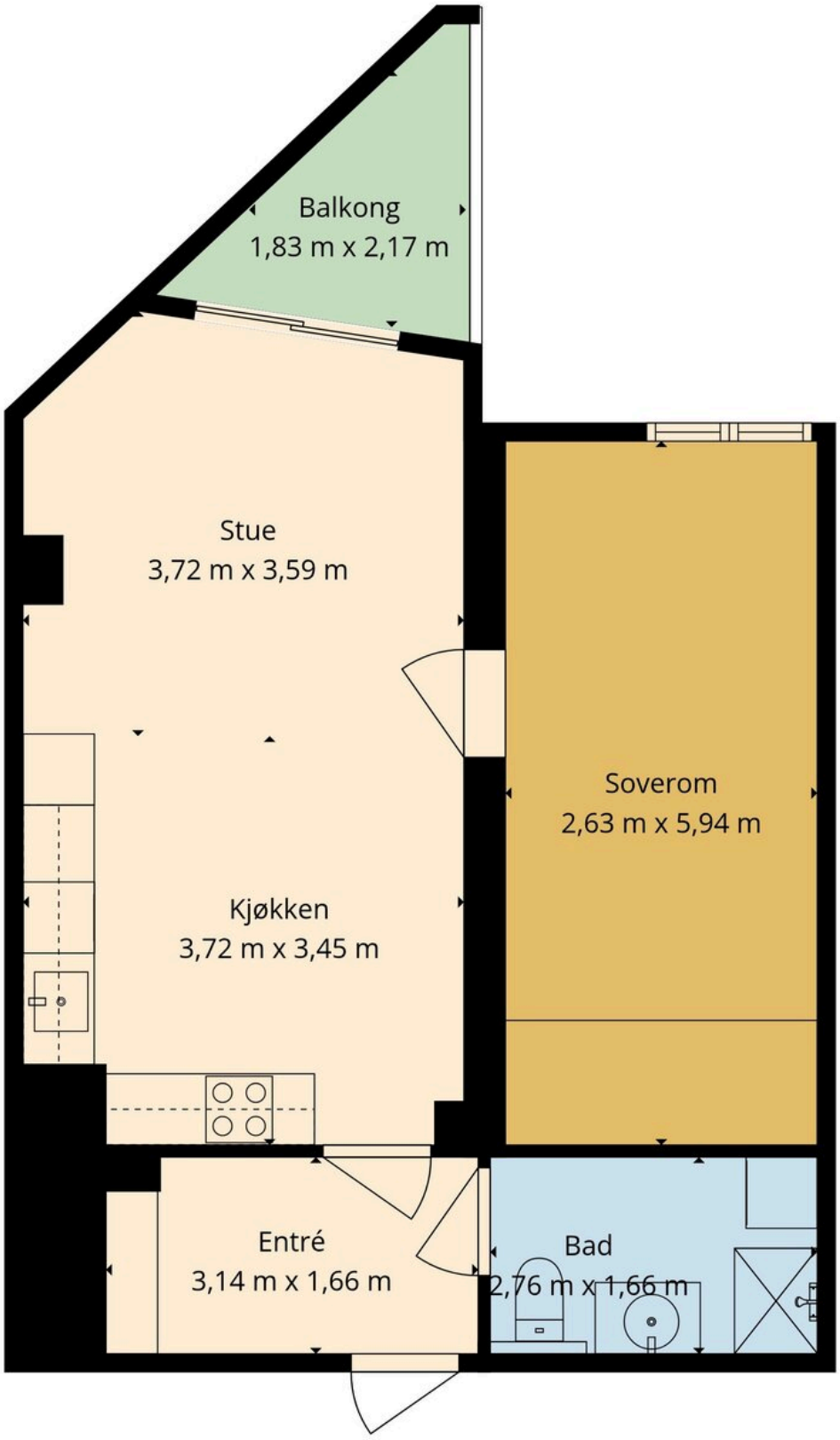
Utrolig fin, praktisk og gjennomført 2-roms beliggende i byggets 4. etasje med heisadkomst og balkong mot indre gårdsrom. I tillegg har man enkel adkomst til to felles takterrasser. Boligen har blitt oppgradert i 2025 med nytt kjøkken, oppgradert bad, nytt gulv, garderobeskap og nye overflater. Dette er virkelig en strøken leilighet!

Leiligheten har en god planløsning bestående av gang, stue med åpen kjøkkenløsning, stort soverom og bad. I tillegg disponerer boligen en bod på 5 kvm.

Veldrevet sameie
Pent 1-stavs parkettgulv
God takhøyde på opp til 2,78 m
Hvitevarer fra Siemens studioline
Fyring, varmtvann og internett inkl.
Sydvendt balkong mot indre gårdsrom
Stort bad med opplegg for vaskemaskin
Svært sentral beliggenhet med nærhet til alt
Moderne og påkostet KVIK-kjøkken fra 2025

# Planløsning

**Underetasje**
Total BRA: 5 kvm




en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo











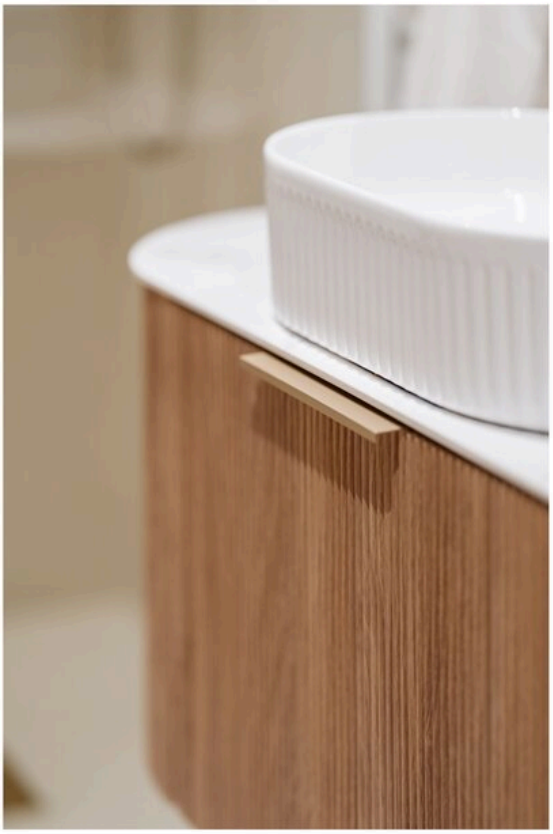





SIEMENS


LG

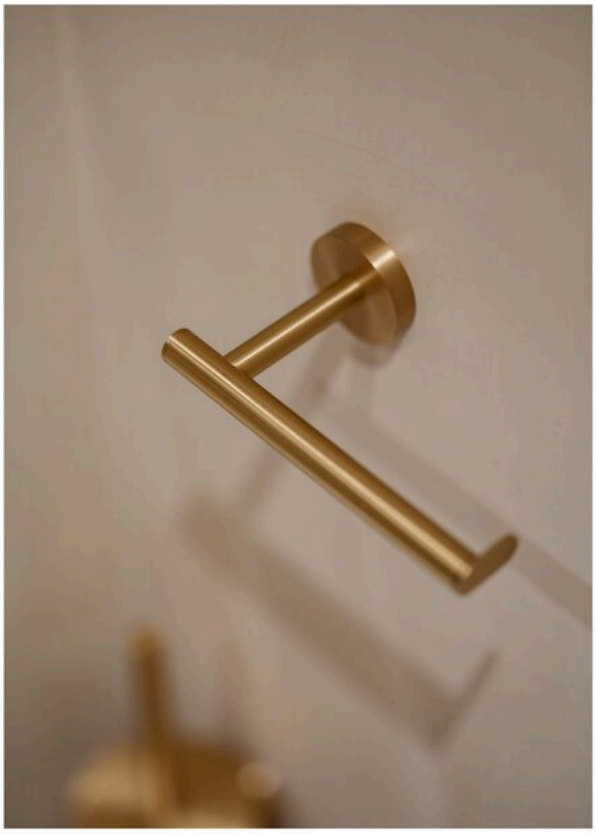





LG











Rommet har en veldig romfølelse da det er store vindusflater og en takhøyde på hele 2,78 m.





Plass til skrivebord og/eller kommode.

Leiligheten blir oppvarmet via radiatorer som er tilkoblet fjernvarme. Dette er inkludert i felleskostnadene.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
29-0107/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Teglverksgata 11 (vender i helhet mot indre gård), 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 562, snr 38 i Oslo kommune

**Selger**
Andreas Øvergaard

**Kjøpesum og omkostninger**
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 894 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 907 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1902

**Etasje**
4

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.
- Takhøyde er målt til 2.40-2.78 meter.
- Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
- Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle

nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

**Solforhold**
I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 11:00/12:00 til ca. 16:00 om sommeren. Ønsker man mer sol er det bare å ta heisen opp til takterrassen, eller ned til bakgården.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, samt plassering på uteplass.

**Innhold**
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje, og har adkomst via felles trappeoppgang eller heis. Leiligheten består av gang, soverom mot bakgård, stue/kjøkken og bad. Utgang fra stuen til herlig balkong på 4 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

Enkel tilgang til to felles takterrasser med fine solforhold og herlig utsikt. Spesielt fra den øverste terrassen er det flott utsikt over store deler av Oslo og mot Holmenkollen. Begge terrassene har fremsatt utemøbler og gassgrill til felles benyttelse. Det er også er bakgård i indre gårdsrom, på bakkeplan.

Sykkelbod rett frem når man kommer inn inngangsdøren nede.
Plassering av barnevogn må avtales med styret, iht. tidligere informasjon fra sameiet.

**Standard**
GANG
Leiligheten har et romslig inngangsparti med god plass til ytterjakker og sko. Det er plass til å sette inn både skap og kommode, i tillegg til det store og pene garderobeskapet (nytt i 2025). Inngang til kjøkken og bad fra gangen. Heisadkomst til leiligheten. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskap med automatsikringer.

STUE
Romslig stue med utgang til balkong og åpen løsning mot kjøkken. God plass til stor sofagruppe, sofabord og TV-benk. Veggene er malt i en behagelig, lys farge og parkett på gulv. Store vindusflater mot balkong.

BALKONG
Sydvendt balkong på ca. 4 m2 i betong- og trekonstruksjoner. Veldig praktisk at det er tak over slik at man kan bruke den store deler av året. Hyggelig utsikt mot indre gårdsrom. Sluk i dekke, ikke observert da det er under gulvbord. I følge selger er det sol her fra ca. 11:00/12:00-16:00 midt på sommeren. Ønsker du sol før eller etter disse tidspunktene er det bare å ta heisen til en av takterrassene.

KJØKKEN
Leiligheten har et praktisk, moderne og innbydende kjøkken. Påkostet kjøkkeninnredning fra KVIK med integrerte hvitevarer fra Siemens studioline. God plass til spisebord på kjøkkenet. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Det er tilkoblet en ventilator med avtrekk ut, over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn. Hvitevarer medfølger.

SOVEROM
Svært romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og stort garderobeskap (nytt i 2025). Rommet har en svært god romfølelse med store vindusflater og en takhøyde på hele 2,78 m. Rommet vender mot indre gårdsrom.

BAD
Moderne, tidløst og utrolig delikat bad som ble oppgradert i 2025 med ny innredning og mikrosement. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Selve badet er nytt fra ca. 2008. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entré.

**Parkering**
Mulighet for leie av garasjeplass rett ved siden av inngangen til bygget. Selger har leid parkeringsplass i kjelleren for 1700,- per måned.

Ellers er det 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
Sommeren 2025 utførte selger følgende oppgraderinger:
- Sparklet og malt alle vegger og tak.
- Byttet gulv og lister.
- Nytt plassbygd garderobeskap i gang og soverom.
- Nytt kjøkken fra KVIK og integrerte hvitevarer Siemens studioline.
- Mikrosement på gulv og vegger på bad utført av profesjonell aktør.
- Ny servant, vegghengt toalett, dusjvegger og

dusjarmatur.
- Gulv på terrasse er pusset og oljet.
- Byttet alle stikkontakter, brytere, dimmere, spotter og taklamper.
- Anlagt stikkontakt på balkong.
- Alle taklamper kan styres med Plejd smarthus.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 3. februar 2012.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mikrodesign AS har lagt mikrosement på vegger og gulv, bytter servant inkl. avløp og servantarmatur, montert vegghengt sisterne og vegghengt toalett, byttet dusjarmatur, dusjvegger og slukrist. Utført juni 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mikrosement AS, Slukrist er byttet, utført juni 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tåsen Elektro har lagt opp nye kurser på kjøkkenet, byttet spotter i taket på bad og gang, montert nye taklamper i stue/kjøkken og soverom. Alle stikkontakter og brytere er skiftet. utført juni-august 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dema Rørservice, montert nytt kjøkkenarmatur, ny vask med avløp og waterguard. August 2025

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.? SVAR: Nei
Eventuell kommentar: Fabrikkbygg fra 1902 ombygd 2007, før eier kjøpte leiligheten.

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? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 52,9m2 i byggesøknad.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.
H-nummer: H-0308.

**Bygningssakkyndig**
Jo Henrik Stigen

**Byggemåte**
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater
- Vinduer med 2-lags isoler glass med produksjonsår 2005
- En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull.
- 2-lags isolerglass terrassedør fra 2005.
- Synlig vannrør av materialtype rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.

EL-ANLEGG
- Anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i yttergang.

VENTILASJON
- Boligen har naturlig ventilasjon. Lufting via vinduer.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det meste har fått tilstandsgrad 1, bortsett fra følgende punkter som har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

- Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tiltak: Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort. Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje. Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvens: Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør

system bør merkes. Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Gulv på bad: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Det tas forbehold om at interessenter setter seg inn i hele tilstandsrapporten og salgsoppgaven før bud inngis.

**Innbo og løsøre**
Dette medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Taklamper.
- Garderobeskap.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin.

Selger har tidligere hatt vegghengt TV på vegg ovenfor sofa. Det er derfor hull til å evt. henge opp nytt TV-feste her hvis ønskelig.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leier av seksjon meldes til styret for registrering. En hver seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å melde fra til styret om hvem som er leietaker av seksjonen og leietiden. Samt kontaktinformasjon til leietaker. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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**
Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarme og vannbåren gulvvarme på bad. Varmtvann og oppvarming er inkludert i fellesutgifter.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har opplyst følgende angående strømforbruk:
- Strømregning ca 200 kr pr mnd, 107 kWh.
- Avtale om Norgespris ble inngått 01.10.2025.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, fyring, internett (Telia), felles bygningsforsikring, forretningsfører, strøm fellesareal, diverse drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:
Avdrag felleslån: 72,-
Felleskostnader drift: 3 331,-
Renter felleslån: 89,-
Bredbånd: 316,-

Megler har ikke mottatt informasjon om at felleskostnadene vil økes, men det er normalt at felleskostnader oppjusteres 1-2 ganger årlig. Dette må derfor forventes. Kontakt styret dersom du ønsker mer informasjon: teglverksgata011@gmail.com

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Alarm.
- Kabel-tv
- Strømkostnader

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

**Formuesverdi**
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Sameiet har avviklet kollektiv TV avtale, men beholder bredbånd. Tar forbehold om endringer, kontakt styret ved spørsmål.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Teglverksgata 11, orgnr. 998478197

**Om sameiet**
- Sameiet Teglverksgata 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
- Sameiet Teglverksgata 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998478197
- Sameiet består av 58 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er USBL ihht. kontrakt.
- Revisor er KPMG.

Fra styret og årsberetning for 2025:
Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- Kontroll på brannvarslinganlegg
- Salmonellasjekk/vannprøver
- Service på heis
- Dugnad vår og høst
- Skadedyrkontroll
- Hentet inn tilbud og opprettet avtale med Avarn om vektertjeneste på sommerhalvåret. Denne starter 01.04.26 og går til 01.09 og gjentas likt i neste år om avtalen ikke sies opp. Tjenesten skal sørge for at et trygt bomiljø på sameiets fellesområder og for å forhindre støy på nattestid. Det var i fjor en del tilfeller med ordensforstyrrelser og vi fikk klager av naboer. I avtaleperioden er det mulig for sameierne å ringe etter vekter ved behov i denne perioden. informasjon om dette sendes ut når avtalen startes.

Vedlikehold
- Reparasjon av råtne terrassebord i bakgård og takterrasser. Beising av en av takterrassene. Det samme planlegges for de to andre terrassene i året som kommer. Målet er å utsette utskifting av terrassene noen år.
- Reparasjoner inngangsdør
- Byttet ut defekte overvåkningskameraer satt inn ny opptakerenhet. Montert manglende beslag og fuget langs vegg i bakgård for å utbedre problem med vann som drypper inn i bodrom under.
- Service og reparasjon på vakuumenhet for fjernvarmesystemet.
- Reparasjoner brannalarmanlegg
- Vedlikehold og reparasjoner taknedløp
- En del større vedlikehold på heis grunnet flere heisstopp med folk inne i heisen. Blant annet nye belter er byttet. Nytt speil etter at det gamle ble knust.

- Noe rørleggerarbeid for å fikse lekkasjer
- Fulgt opp vaktmestertjenesten

Annet
- Nøkkelchipper og nøkkelbestillinger
- Oppdatering av ringeklokkeoversikt
- Organisert dugnader
- Opprettet avtale om vektertjeneste som nevnt over
- Håndtering av henvendelser fra beboere og naboer.

Miljø i sameiet/borettslaget:
Miljøet i sameiet oppleves som rolig, trygt og hyggelig. Det er en god balanse mellom ulike aldersgrupper, med både unge voksne, etablerte par og noen barnefamilier. Dette gir et stabilt og inkluderende bomiljø.

Forhold til naboer:
Forholdet til naboene er godt. Folk er vennlige og respektfulle, og det er generelt en god tone i sameiet. Vi har en facebook-gruppe "Sameiet Teglverksgata 11.".

Fellesaktiviteter og bomiljø:
Sameiet arrangerer samlinger et par ganger i året, inkludert dugnad, som gir gode muligheter til å bli kjent med naboer og bidra aktivt til et godt bomiljø.

Støy og lydforhold:
Det er generelt lite støy i bygget. Som i de fleste leilighetsbygg kan man av og til høre normale hverdagslyder, men dette oppleves normalt sett ikke som sjenerende. Sameiet har i tillegg en avtale med Avarn Security AS som kan kontaktes ved behov knyttet til støy eller uro.

Adgang og sikkerhet:
Hovedinngangen er nøkkelfri med elektronisk adgangssystem (Doorbird), som gir enkel og sikker tilgang. Felles inngangsparti er også utstyrt med kameraovervåking for økt trygghet i fellesområdene

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Forkjøpsrett**
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 16 564,-pr. 01.06.2026

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 31.08.2025: 1 209 222,-
Andel av saldo: 17 177,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2038 )

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 12 210,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiet hadde et negativt årsresultat for 2025 på kr. 198.407,-. Budsjett for 2026 er +36.717,-.

Utdrag fra årsberetningen for 2025:
Økonomi:
Sameiets økonomi er tilfredsstillende. Året som har gått har krevd noe mer vedlikehold enn det som har vært planlagt, særlig grunnet utgifter på heis. Til tross for dette har sameiet god likviditet. Styret har sett på mulige besparelser og fulgt opp avtaler for å spare penger der det er mulig, det har blitt inngått avtaler om norgespris på strøm og fjernvarme og en avfallsbeholder har blitt sagt opp. Det har også vært undersøkt priser på forsikring, det var ikke mye å spare på andre selskaper, men vi fikk noe redusert forsikringspremie hos IF som vi allerede har. Det er per nå ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i året som kommer, kun mindre prosjekter for terrassene. Det er dermed ikke å forvente større endringer i felleskostnadene i de neste par årene sånn det ser ut nå. Det neste store prosjektet vil mest sannsynlig være utskifting av terrasser noen år frem i tid.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Eierseksjonssameiet Teglverksgata 11. Sameiet består av 58 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Båndtvang skal håndheves. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, og plikter å ta opp etter seg og unngå sjenerende støy fra bjeffing etc.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

**Sameiets forsikring**
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP587012

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 983 kvm (Eiertomt)
Enkel tilgang til to felles takterrasser med fine solforhold og herlig utsikt. Spesielt fra den øverste terrassen er det flott utsikt over store deler av Oslo og mot Holmenkollen. Begge terrassene har fremsatt utemøbler og gassgrill til felles benyttelse. Det er også tilgang til bakgård i indre gårdsrom.

Sykkelbod rett frem når man kommer inn inngangsdøren nede.

**Adkomst**
Adkomst til oppgangen fra Teglverksgata. Så går man forbi postkassene og til venstre. Ta heisen opp til 4. etasje. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten ligger i et populært og sentralt boligområde på Rodeløkka, få minutter fra sentrum av Grünerløkka og rett ved Sofienbergparken.

Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, restauranter og vinbarer og ikke minst et bredt utvalg av nisjebutikker.

Sofienbergparken ligger like i nærheten og er en populær park kjent for sine store gressplener, trær og hyggelige atmosfære. Parken er et yndet sted for pikniker, soling og sosiale sammenkomster, spesielt på varme sommerdager. Den inneholder også en lekeplass, aktivitetspark og en praktisk mini-gjenbruksstasjon.

For den aktivitetslystne er det kort vei til idrettsanlegg på Dælenenga med fotballbane og ishockeyhall, samt til ballbinge, lekeplass, svømmehall og tennisanlegg med mer. Det er også flere treningssenter i nærområdet. På Dælenenga er arbeidet med ny flerbrukshall i full gang og arbeidet er planlagt ferdigstilt sommer/høst 2025.

Ringnes Park Senter ligger i nærheten, og byr blant annet på butikker, SATS treningssenter, Ringnes Kino og en stor Meny.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi som ligger på hjørnet av kvartalet. I tillegg ligger Mathallen i gangavstand, med særegne spisesteder og spennende nisjebutikker med et bredt utvalg. Grünerløkka er velkjent for sine vintagebutikker innen mote og interiør, samt spisesteder, barer og frisører. Markveien senter som åpnet i ny drakt sommeren 2025 med flere butikker, spisesteder og treningssenter.

Området har et godt kollektivtilbud og flere holdeplasser for trikk, buss og flybuss i kort gangavstand. Nærmeste holdeplass er Sofienbergparken busstopp.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til både Grünerløkka barneskole, Sofienberg ungdomsskole, og Foss videregående skole. I nærområdet finner du også bl.a. Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen og Westerdals, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest på bruksendring og ombygging fra industri til boliger fra 2009. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Megler har ikke funnet ferdigattest eller ekspedisjonsdokument fra opprinnelig byggeår.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Området er regulert til:
byggeområde for bolig og forretning (felt F1)
byggeområde for bolig, kontor og industri (felt F3)
spesialområde bevaring; bolig (felt F2)
spesialområde bevaring; bolig og kontor (felt F4)
felles avkjørsel

Reguleringsbestemmelser S-4127. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Johan Throne Holsts plass 1 omregulert fra næringseiendom til boligform/studentboliger. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å sette seg inn i denne. Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansaker:
- Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring. Se saksnummer 202451391.
-Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Se

saksnummer 201901778.
-Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Se saksnummer 202315257.
-Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate. Se saksnummer 202554777.
-Vulkan 13 med flere. Se saksnummer 202111711.
-Markveien - Gateopprustning. Se saksnummer 202209792.
-Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel. Se saksnummer 202308348.
-Lilletorget 3. GNR. 208 BNR. 379 Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m). Se saksnummer 201603972.
-Møllergata 24 - Næringsbygg. Se saksnummer 202450839.
-Torggata 9 B - Bolig og næring. Se saksnummer 201901897.

Pågående byggesaker:
-Snippen 8 B - riving og oppføring av utebod og fasadeendringer på hovedhus. Se saksnummer 202602384.
-Langgata 5 B - fasadeendringer. Se saksnummer 202517097.
-Langgata 1 B - bruksendring fra atelier til bolig. Se saksnummer 202515494.
-Fjellgata 2 A - forespørsel om mulig ulovlig ombygging av leilighet. Se saksnummer 202505540.
-Fjellgata 6 - tilbygg og fasadeendringer. Se saksnummer 202509990.
-Fjellgata 10 - fasadeendringer og endringer i bærende konstruksjoner. Se saksnummer 202513812.
-Karlstadgata 8 - bruksendring fra kontor/industri til bolig (gammel lov). Se saksnummer 202508230.
-Karlstadgata 10 B-D - oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg. Se saksnummer 202510532.
-Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola. Se saksnummer 202509162.
-Teglverksgata 8 - mulig ulovlig oppført vegg på takterrasse. Se saksnummer 202505358.
-Toftes gate - oppføring av midlertidig holdeplass - Tillatelse bortfalt. Se saksnummer 202510624.
-Falsens gate 19 - utskifting av lysmaster - Dælenenga Idrettspark. Se saksnummer 202505836.
-Johan Throne Holsts plass 1 - utskifting av tre siloer - Freia. Se saksnummer 202510717.
-Verksgata 28 - bruksendring og ombygging av 1. etasje til treningsstudio. Se saksnummer 202507775.
-Gøteborggata 8 B - bruksendring fra kontor til studentboliger - Tidligere adresse: Johan Throne Holsts plass 1. Se saksnummer 202509441.
-Gøteborggata 18 - seksjon 142 - mulig ulovlig bruksendring til næringsformål. Se saksnummer 202506094.

Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/227/562/38:
04.02.2005 - Dokumentnr: 7940 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:227 Bnr:405
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:227 Bnr:478
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:227 Bnr:563
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

03.06.2026 - Dokumentnr: 614847 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.09.2010 - Dokumentnr: 737018 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/3597
---
Reseksjonering
Del av fellesareal innlemmes i snr. 40

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke 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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** Kan fjernes hvis man ønsker å betale faktura rett etter budaksept. Da må man gi beskjed selv kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører - Kostpris. kr. 6 725,-
Foto - Pris varierer noe, basert på pakke og bilder kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører ca. - Kostpris fra forretningsfører, pris varierer basert på pakke og forretningsfører kr. 3 737,-

Samlet skal selger betale kr. 139 262,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

**Vedlegg til salgsoppgaven**

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

**Meglerforetaket**
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

# Teglverksgata 11

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)** | 538 elever, 23 klasser | **6 min** 0.5 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)** | 451 elever, 23 klasser | **10 min** 0.8 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)** | 203 elever, 13 klasser | **14 min** 1.1 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | 431 elever, 30 klasser | **7 min** 0.6 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | 227 elever, 16 klasser | **23 min** 1.9 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | **10 min** 0.9 km |
| **Hersleb videregående skole** | | **12 min** |

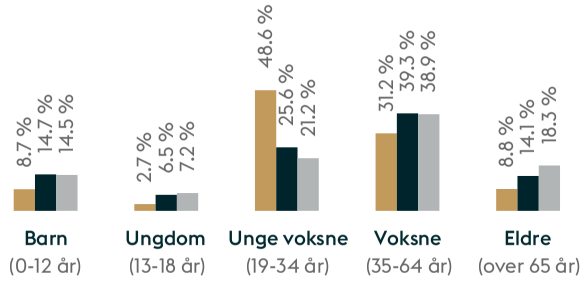
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Sofienbergparken** | Linje 11N, 12N, 30 | **5 min** 0.4 km |
| **Sofienberg** | Linje 17 | **7 min** 0.6 km |
| **Carl Berners plass** | Linje 5 | **13 min** 1 km |
| **Tøyen stasjon** | Linje RE30, R31 | **18 min** 1.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | **25 min** 2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Konfektfabrikken barnehage (0-...** | 62 barn | **2 min** 0.2 km |
| **Seilduken barnehage A/L (1-5 å...** | 54 barn | **4 min** 0.3 km |
| **Rodeløkka barnehage (1-5 år)** | 63 barn | **6 min** 0.5 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Sofienbergparken balløkke | 4 min |
| Dælenengen ballbane | 5 min |
| Fitness24Seven Grünerløkka | 9 min |
| Fresh Fitness - Carl Berner | 9 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

# Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 562, snr. 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 14.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3559 **Eiendomsverdi ref nr:** EK1928

**Foretak:** Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med mikrosement på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

# Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

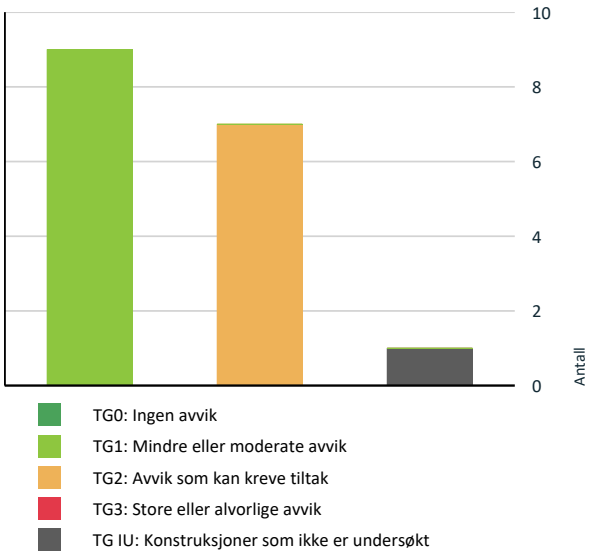
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1902

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Årstall:** 2005

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

# Tilstandsrapport

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkkener det registreres et høydeavvik på ca. 1cm og 1,5 cm igjennom rommet
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med mikrosement på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Microsement på  vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Våtrom har microsement gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre  membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

**Konsekvens/tiltak**

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufting via vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

# Tilstandsrapport

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2007**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Hele bygget renovert og gjort om til boliger 2007. Har ingen samsvarserklæring på dette**

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?
    **Ukjent**

**Generell kommentar**

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

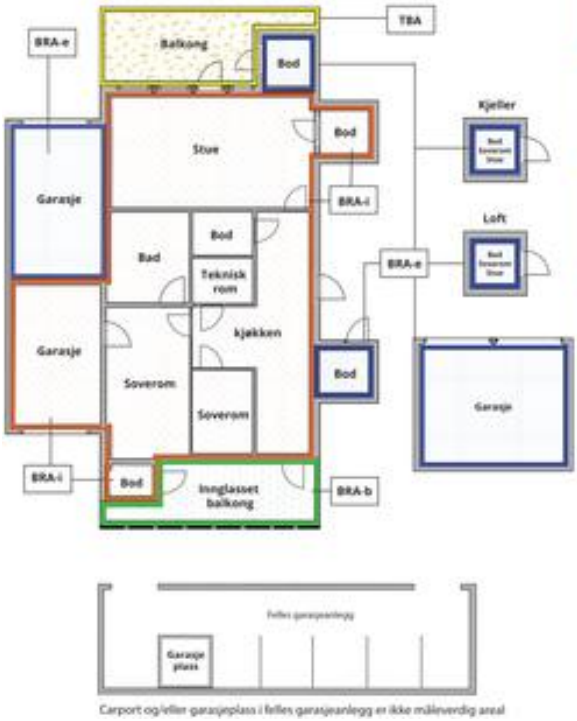
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 54 | | | 54 | 4 |
| 1. Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **54** | **5** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Bad, kjøkken/stue, entré, soverom | | |
| 1. Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.40-2.78 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.4.2026 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Andreas Øvergaard | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 227 | 562 | 0 | 38 | 1984 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Teglverksgata 11

**Hjemmelshaver**
Øvergaard Andreas

**Kommentar**
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

**Eierandel**
51 / 3597

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig og sameiets interne veier.

**Tilknytning vann**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Regulering**

Se kommunens planer i området.

**Om tomten**

Sameiet eier tomten på 1 984 m2.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Opplysninger gitt av kunde**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Mikrodesign AS har lagt mikrosement på vegger og gulv, bytter servant inkl. avløp og servantarmatur, montert vegghengt sisterne og vegghengt toalett, byttet dusjarmatur, dusjvegger og slukrist.
Utført juni 2025
Tåsen Elektro AS har lagt opp nye kurser på kjøkkenet, byttet spotter i taket på bad og gang, montert nye taklamper i stue/kjøkken og soverom. Montert komfyrvakt. Alle stikkontakter og brytere er skiftet. utført juni-september 2025
- Dema Rørservice, montert nytt kjøkkenarmatur, ny kjøkkenvaskmed avløp og waterguard. August 2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 14.04.2026 | Under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 14.04.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Megler opplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 22.04.2026 | Opplysninger på boligen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

**PRESISERINGER**

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Andreas Øvergaard | 9578-5999-4-2903356 | 2026-06-02 08:09:51 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0107/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Teglverksgata 11, 0553 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Andreas Øvergaard

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
3. februar 2012

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP587012.14.2
Forsikret i: IF Skadeforsikring

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mikrodesign AS har lagt mikrosement på vegger og gulv, bytter servant inkl. avløp og servantarmatur, montert vegghengt sisterne og vegghengt toalett, byttet dusjarmatur, dusjvegger og slukrist. Utført juni 2025

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mikrosement AS, Slukrist er byttet, utført juni 2025

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tåsen Elektro har lagt opp nye kurser på kjøkkenet, byttet spotter i taket på bad og gang, montert nye taklamper i stue/kjøkken og soverom. Alle stikkontakter og brytere er skiftet. utført juni-august 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dema Rørservice, montert nytt kjøkkenarmatur, ny vask med avløp og waterguard. August 2025

---

**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

**Eventuell kommentar:** Fabrikkbygg fra 1902 ombygd 2007, før eier kjøpte leiligheten.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ingen ildsted

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** 52,9m2 i byggesøknad

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 29-0107/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Andreas Øvergaard** | **2026-06-02** |

Identifikasjon


Andreas Øvergaard

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11 mandag 16.03.2026 kl. 17:30 - I oppgangen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Anders haneborg

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 24

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 180 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Tinglyste Garasjeplasser i nabobygg

Bakgrunn for saken:

Det ble i slutten av siste styreperiode avdekket av sameier og nåværende styremedlem Michael R. Øistad at det finnes tinglyste servitutter gjeldende GNR. 527 BNR. 2 parkeringssameiet Sofies hage. Ifølge tinglysningen har vårt sameie rett til bruk av 37 parkeringsplasser i sameiet. Michael er eiendomsmegler og det var gjennom et salg at han kom over denne informasjonen. Tinglysningen står ikke oppført på vårt gård og bruksnummer, derfor var det ikke kjent fra før. Styret da besluttet da at dette måtte undersøkes nærmere da dette kunne ha stor betydning for vårt sameie.

Mye av dokumentene for denne saken er offentlig tilgjengelig gjennom plan og bygningsetaten og statens kartverk. Styret fant da dokumenter og kontrakter som viste at det under byggingen av sameiene som i dag heter karlstadgata boligsameie og sofies hage boligsameie, og på samme tiden vårt bygg ble totalrenovert, fantes det avtaler om parkeringsdekning i området. kort fortalt så ble det tilsynelatende for å dekke opp om daværende krav om parkering per enhet gjort en avtale om at vårt sameie skulle ha 37 plasser i det nye parkeringsanlegget som under de andre nye byggene. Det er her tinglysningen stammer fra, altså tilbake i 2005. Men når leilighetene ble solgt til borettslaget teglverksgata 11, var det da uten noen parkeringsrettigheter, dette var ikke nevnt heller i prospektene. I følge sameiere som har bodd her siden starten, så fikk kjøpere tilbud om å kjøpe parkeringsplasser direkte av utbyggeren og noen gjorde dette. De 37 plassene er i dag eid av privatpersoner inkludert noen beboere i vårt sameie.

Ettersom saken fremsto noe kompleks, så ble advokatfirmaet AVCO hyret inn for å sette seg inn i saken og redegjøre for sameiets mulgiheter til å ta i bruk disse plassene. vi fikk først utarbeidet en juridisk vurdering av saken (vedlagt som 2025.03.25 Notat (i)). Styret var etter dette fremdeles usikker på om vi skulle gå videre med saken, styret ville derfor ha en vurdering av sjansene til å vinne frem med saken og eventuelle sakskostnader og risiko. Vi fikk da en til vurdering av saken (vedlagt som 2025.06.18. Notat (ii) - juridisk vurdering og prosessrisiko).

Sameiet har advokatforsikring gjennom vår byggforsikring i IF, vi fikk bekreftelse av dekning av de. Denne har et absolutt tak på 400 000 kr og en egenandel på 10% og 20% av et hvert dekningsmessige beløp. Se vedlagt (Dekningsbekreftelse sak 25.149451) for

detaljer.

Slik saken står nå må det tas en beslutning om saken skal tas videre og rette krav mot eierne av parkeringsplassene for bruksrett av disse parkeringsplassene eventuelt et økonomisk krav.

Styret ber om at alle som skal stemme i saken setter seg grundig inn i sakens dokumenter som er vedlagt før møtet.

**Vedtak:**
Alternativ nr. 2 fikk flest stemmer, styret går ikke videre med saken.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av styreleder

Styreleder Eivind Wormdal er på valg i år, Eivind stiller ikke til gjenvalg, men kan vurdere posisjon som styremedlem.

**Vedtak:**
Valgt ble: Antoine Iskandar for 1 år

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Olav Erling Aaland **er på valg i år**

Anders Haneborg **er på valg i år**

Michael Ramberg Øistad's posisjon **er på valg i år,** Michael har solgt og stiller ikke til gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Marit Sommerseth Schiefloe for 2 år

Valgt ble: Eivind Wormdal for 2 år

Valgt ble: Eirik kaldahl for 2 år

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Edit Bø er på valg i år

**Vedtak:**
Valgt ble:Edit Bø for 1 år

Valgt ble: Olav Erling Aaland for 1 år

## 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Ingen valgkomite

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 19.03.2026 |
| Sekretær | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 19.03.2026 |
| Protokollvitne | Anders Haneborg (sign.) | 19.03.2026 |

# Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

**Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører**

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

**Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører**

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

**Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører**

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

**Gebyrer til Usbl**

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

**Felleskostnader**

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

**Viktig informasjon**

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**SIST ENDRET 02.01.2026**

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Teglverksgata 11 | | **Vår ref.:** | 519/38 | **Fødselsdato eier:** | 20.03.1980 |
| Teglverksgata 11 | | **Type:** | Boligsameie | | |
| 0553 OSLO | | **Eiere:** | Andreas Øvergaard | | |
| **Organisasjonsnr:** | 998 478 197 | **Seksjonsnr:** | 38 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 808**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 72 |
| | Felleskostnader drift | 3 331 |
| | Renter felleslån | 89 |
| | Bredbånd | 316 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 16 564 | Gjeld siste årsoppg.: | 16 778 |
| Klient ajourf. lån: | 1 166 083,30 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 181 190 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 27.04.2026: 1 166 083

Andel av saldo: 16 564

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2038 )

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Klausuler: | |
| Styreleder: | Antoine Iskandar |
| Adresse: | Teglverksgata 11 |
| Postnr/-sted: | 0553 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 46854274 |
| E-post: | teglverksgata011@gmail.com |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 16 778 | Andre inntekter: | 452 |
| Annen formue: | 12 210 | Utgifter: | 1 218 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 38 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 227/562 - seksjon:38 |
| Bygningstype: | Blokk |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP587012 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | SSBnr: | H0410 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Teglverksgata 11 | **Vår ref.:** | 519/38 | **Fødselsdato eier:** | 20.03.1980 |
| Teglverksgata 11 | **Type:** | Boligsameie | | |
| 0553 OSLO | **Eiere:** | Andreas Øvergaard | | |
| **Organisasjonsnr:** 998 478 197 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 2 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

Felleskostnader til drift øker med 4 % fra 01.01.2026.
I tillegg er det vedtatt å øke beløp knyttet til bredbånd med 13,99% slik at inntekten dekker kostnaden borettslaget har for bredbånd.

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

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



**INNKALLING 2025**

# Sameiet Teglverksgata 11

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Trappeoppgang

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Trappeoppgang

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

**Styrets innstilling:** Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

### 5. Andre saker

Ingen innkomne saker

**Forslag til vedtak:** Ingen innkomne saker

### 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marthe Dirdal (på valg)
Styremedlem, Anders Haneborg (på valg)
Styremedlem, Eivind Wormdal
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada (på valg)
Styremedlem, Olav Erling Aaland
Varamedlem, Edit Bø (på valg)
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad (på valg)

Styret anbefaler i ny periode, å ha en styreleder og tre styremedlemmer.

#### 6.1 Valg av leder

Styreleder velges for to år.

Det er ingen kandidater til styreledervervet når sakspapirene skrives. Kandidat må velges på årsmøte.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det velges ett medlem til styret. Medlemmet velges for to år.

Anders Haneborg stiller til gjenvalg som medlem.

**Forslag til vedtak:** Innstilling vedtas

**Styrets innstilling:** Anders Haneborg velges som styremedlem for to år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret forslår at Edit Bo og Michael Ramberg Øistad velges som varaer til styret.

**Forslag til vedtak:** Innstilling vedtas

**Styrets innstilling:** Edit Bo og Michael Ramberg Øistad velges som varaer til styret for ett år.

### 6.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **873 602** | **-72 435** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 167 539 | 380 552 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 23 951 | 23 951 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -51 060 | 541 535 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **140 429** | **946 038** |
| **C. Arbeidskapital** | **1 014 032** | **873 602** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 1 274 127 | 1 076 343 |
| Kortsiktiggjeld | -260 095 | -202 740 |
| **C Arbeidskapital** | **1 014 032** | **873 602** |

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

# Resultatregnskap 2024 Sameiet Teglverksgata 11

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 028 310 | 3 332 449 | 3 007 331 | 3 041 570 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 028 310** | **3 332 449** | **3 007 331** | **3 041 570** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 1 200 | 113 931 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **1 200** | **113 931** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **3 029 510** | **3 446 380** | **3 007 331** | **3 041 570** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 35 250 | 16 920 | 17 000 | 17 000 |
| Styrehonorar | 3 | 250 000 | 120 000 | 160 000 | 160 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 23 951 | 23 951 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 685 102 | 711 932 | 845 000 | 825 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 5 | 229 232 | 270 585 | 196 500 | 231 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 689 260 | 655 527 | 757 000 | 779 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 6 333 | 6 078 | 6 000 | 7 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 4 066 | 13 683 | 7 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 373 476 | 742 606 | 362 000 | 285 175 |
| Revisjonshonorar | | 6 894 | 6 584 | 7 000 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 121 607 | 115 377 | 121 600 | 126 300 |
| Andre honorar | 9 | 36 049 | 10 250 | 3 000 | 18 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 0 | 2 000 | 0 |
| TV/bredbånd | | 187 565 | 183 928 | 189 000 | 193 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 2 268 | 2 000 | 0 |
| Forsikringer | | 149 659 | 136 069 | 152 000 | 235 000 |
| Andre kostnader | 10 | 7 757 | 5 421 | 8 000 | 8 000 |
| **Sum kostnad** | | **2 806 200** | **3 021 178** | **2 835 100** | **2 894 975** |
| **Driftsresultat** | | **223 310** | **425 202** | **172 231** | **146 595** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 35 627 | 15 170 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 91 398 | 59 820 | 88 960 | 88 000 |
| **Netto finansposter** | | **55 771** | **44 650** | **88 960** | **88 000** |
| **Årsresultat** | | **167 539** | **380 552** | **83 271** | **58 595** |
| Overført sameiekapital | | 167 539 | 380 552 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **167 539** | **380 552** | **0** | **0** |

519 Sameiet Teglverksgata 11 Org. nr 998478197

# Balanse 2024 Sameiet Teglverksgata 11

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 4 | 98 615 | 122 565 |
| **Sum anleggsmidler** | | **98 615** | **122 565** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 291 | 3 935 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 339 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 83 934 | 73 310 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 185 902 | 998 759 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 274 127** | **1 076 343** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 372 742** | **1 198 908** |

# Balanse 2024 Sameiet Teglverksgata 11

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -123 637 | -291 176 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-123 637** | **-291 176** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **-123 637** | **-291 176** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 1 236 283 | 1 287 343 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 236 283** | **1 287 343** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 165 293 | 71 819 |
| Påløpne renter | | 486 | 735 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 94 316 | 130 186 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **260 095** | **202 740** |
| **Sum gjeld** | | **1 496 379** | **1 490 084** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 372 742** | **1 198 908** |

Sted:_____ Dato:_____

Marthe Dirdal
Styreleder

Olav Erling Aaland
Styremedlem

Sangin Mohammed Zada
Styremedlem

Anders Haneborg
Styremedlem

Eivind Wormdal
Styremedlem

519 Sameiet Teglverksgata 11 Org. nr 998478197

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 227, b.nr 562 i 0301 Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 705 640 | 2 705 640 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 180 264 | 201 144 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 90 430 | 34 442 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 51 976 | 391 223 |
| **Sum** | **3 028 310** | **3 332 449** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3957 Nøkkelsalg | 1 200 | 1 200 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 0 | 112 731 |
| **Sum** | **1 200** | **113 931** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 35 250 | 16 920 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 250 000 | 120 000 |
| **Sum** | **285 250** | **136 920** |

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Brannvernsanlegg | Elotec alarmanlegg |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 142 960 | 216 300 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 142 960 | 216 300 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 105 631 | 155 014 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 37 329 | 61 286 |
| Årets avskrivninger : | 9 531 | 14 420 |
| Anskaffelsesår : | 2013 | 2014 |
| Antatt levetid i år : | 15 | 15 |

## Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 52 674 | 15 813 |
| 6360 Annet renhold | 29 873 | 113 975 |
| 6361 Fast renhold | 103 838 | 103 601 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 30 966 | 23 960 |
| 6392 Containerleie/tømming | 7 790 | 12 698 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 4 091 | 539 |
| **Sum** | **229 232** | **270 585** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Leie av datautstyr | 6 333 | 6 078 |
| **Sum** | **6 333** | **6 078** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 0 | 2 617 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 438 | 1 216 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 9 710 |
| 6552 Driftsmateriell | 3 628 | 140 |
| **Sum** | **4 066** | **13 683** |

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 275 045 | 304 525 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 5 944 | 60 438 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 2 763 | 8 500 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 42 081 | 49 588 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 1 953 |
| 6642 Snekkerarbeid | 35 000 | 0 |
| 6646 Mur, betong og grunnarbeid | 9 089 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 3 555 | 317 604 |
| **Sum** | **373 476** | **742 606** |

Kostnader på konto 6602 gjelder fakturaene for rørlegger arbeid.

## Note 9 - Andre honorarer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 2 825 | 10 250 |
| 6730 Teknisk honorar | 7 250 | 0 |
| 6750 Vakthold | 25 974 | 0 |
| **Sum** | **36 049** | **10 250** |

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 4 273 | 3 379 |
| 7770 Betalingskostnader | 994 | 1 144 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 489 | 898 |
| **Sum** | **7 757** | **5 422** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -291 176 | 167 539 | -123 637 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-291 176** | **167 539** | **-123 637** |
| **Sum egenkapital** | **-291 176** | **167 539** | **-123 637** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **16367641421** | **16364794138** | **16364142432** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2021 | 2021 |
| Rentesats: | 7.20 % | 6.75 % | 6.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2038 | 21.09.2023 | 21.09.2023 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 300 000 | 500 000 | 868 247 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 287 343 | 0 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 51 060 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 236 283** | **0** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 918 437 | 0 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367641421 | 1 | 28 570 | 28 570 |
| | 1 | 26 844 | 26 844 |
| | 3 | 26 503 | 79 509 |
| | 6 | 26 172 | 157 032 |
| | 1 | 25 479 | 25 479 |
| | 1 | 24 787 | 24 787 |
| | 2 | 24 435 | 48 870 |
| | 2 | 23 753 | 47 506 |
| | 1 | 23 412 | 23 412 |
| | 3 | 23 061 | 69 183 |
| | 2 | 22 719 | 45 438 |
| | 1 | 22 378 | 22 378 |
| | 1 | 22 027 | 22 027 |
| | 1 | 21 345 | 21 345 |
| | 3 | 20 993 | 62 979 |
| | 3 | 19 960 | 59 880 |
| | 15 | 19 629 | 294 435 |
| | 2 | 19 287 | 38 574 |
| | 1 | 18 936 | 18 936 |
| | 4 | 17 561 | 70 244 |
| | 1 | 15 143 | 15 143 |
| | 2 | 12 042 | 24 084 |
| | 1 | 9 634 | 9 634 |

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Teglverksgata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Teglverksgata 11**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Marthe Dirdal (sign.) | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Sangin Mohammed Zada (sign.) | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Olav Erling Aaland (sign.) | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Anders Haneborg (sign.) | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Eivind Wormdal (sign.) | 17.02.2025 |

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Teglverksgata 11

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Teglverksgata 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0AYA-VW34H

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Penneo document key: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0AYA-VW34H

PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2025-02-18 21:35:48 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0AYA-VW34H*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

# Årsmelding 2024 - Sameiet Teglverksgata 11

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marthe Dirdal
Styremedlem, Anders Haneborg
Styremedlem, Eivind Wormdal
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada
Styremedlem, Olav Erling Aaland
Varamedlem, Edit Bø
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad

Styret i Sameiet Teglverksgata 11 består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

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

Sameiet Teglverksgata 11 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Teglverksgata 11 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587012. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Sameiet Teglverksgata 11 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll på brannvarslinganlegg november 2024
- Salmonellasjekk/vannprøver
- Service på heis
- Dugnad vår og høst med ordentlig opprydning
- Startet utredning på bakgården
- Forebygget lekkasje boder under hovedtrapp
- Rørinspeksjon etterfulgt av spyling av avløpsrør
- Skadedyrkontroll

## Styrets arbeid

**Styrets arbeid**

Styrets arbeid i året som har gått, har i år også bestått av mye vedlikehold. Videre er det innhentet en overordnet vurdering på situasjonen på dekket i bakgården. Det viser seg at dekket tåler andre løsninger enn platting. Dette arbeidet må følges opp videre fremover og prioriteres i fremtidige budsjett.

Styret har også i år vært opptatt av informasjon og dialog med eierne, blant annet gjennom jevnlige nyhetsbrev og informasjon på e-post, telefon og Facebook. Beboerne har uttrykt takknemlighet for styrets arbeid og tilgjengelighet. Styret arrangerte to dugnader, en vår og en høst. Styret opplevde stor deltakelse på dugnadene.

**Økonomi**

Det er ikke planlagt noe spesifikt vedlikeholdsarbeid i nærmeste fremtid, men sameiet har inngått en avtale med et firma som skal ta en full befaring for å lage en god vedlikeholdsplan fremover. Når det er sagt, så har sameiet nå opparbeidet noe mer likviditet og egenkapital som gjør de mindre arbeidene som må utføres, gjennomførbart. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene. Nytt styre må vurdere om det er behov for dette i neste budsjettår, men slik det ser ut nå, er det ikke nødvendig. Utover dette, er det nå et velfungerende sameie med sunn økonomi.

**Vedlikehold**

Det har i året som har gått, vært gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter:

- Utbedring av himling i bod
- Total rengjøring vindeltrapp
- Inspisert alle kummer på eiendommen
- Byttet luftepotter i 6.etg for fjernvarmesystemet
- Service filter i fjernvarmesystemet
- Reparasjon heis
- Vindusvask på fasade mot Teglverksgata
- Etter vannlekkasje i 2.etg har avfuktere vært installert, det har vært oppfølging også opp mot forsikringsselskapet

Ett av de større arbeidene med vedlikehold som er gjort i 2024, er spyling av avløpsrør. Det med bakgrunn i vannlekkasjen som oppsto i november 2024 og det da viste seg at det var nødvendig. Det ble foretatt spyling i alle leilighetene.

Videre er det i 2024 inngått avtale med Bevar vedlikehold gjennom USBL. Dette for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan og for å sikre historikk og kontinuitet i dette arbeidet fremover.

**Annet styrearbeid**

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

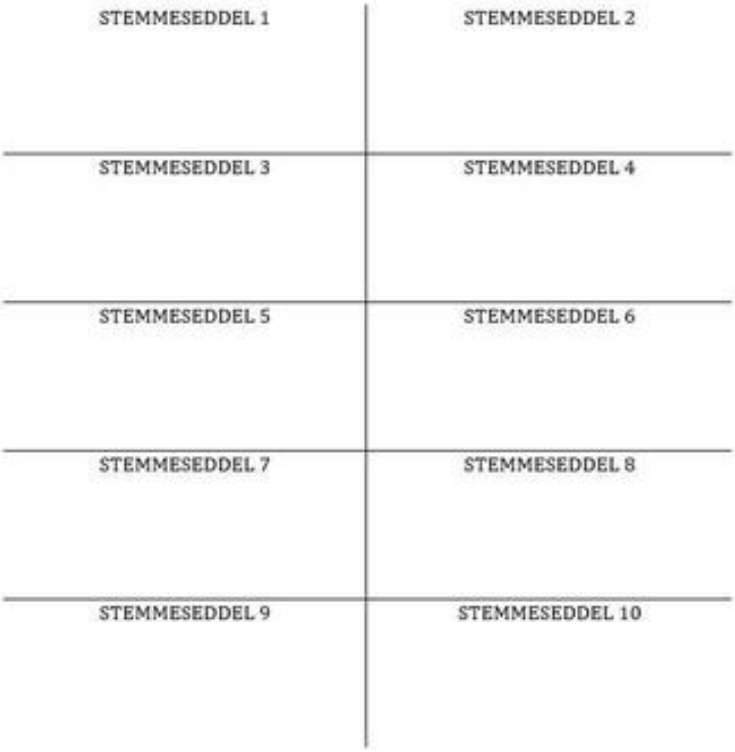
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).




usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Vedtekter for
# Sameiet Teglverksgata 11
# Org.nr.: 998 478 197

i medhold av lov om eierseksjoner
*16. juni 2017 nr. 65*

Vedtatt 14. november 2011 på konstituerende årsmøte
med endringer på ordinært årsmøte 5. juni 2012, ordinært årsmøte 30. april 2014 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Teglverksgata 11. Sameiet består av 58 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål, og næringsseksjoner til næring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 227 bnr. 562 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet må registreres i Brønnøysundregisteret.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av arealer som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene, som avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt som nevnt over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

**§ 4-1 Erstatningsansvar**
Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.
Sameiet kan kreve erstatning av seksjonseier for direkte utlegg knyttet til utløst brannalarm, dersom det beviselig har vært som følge av forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

**§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

En hver seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å melde fra til styret om hvem som er leietaker av seksjonen og leietiden. Samt kontaktinformasjon til leietaker.

**§ 7 STYRET**
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år. Styrets leder velges særskilt.

**§ 8 STYRETS KOMPETANSE**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 58, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem seksjonseierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra sameiets overvåkningskamera dersom det er utført hærverk på sameiets bygningsmasse eller eiendeler. Forholdet må anmeldes til politiet.

**§ 9 OM STYREMØTET**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om årsregnskap av 17.07.1998 nr 56.

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

**§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**§ 19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

**§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

*****

# HUSORDENSREGLER
# SAMEIET TEGLVERKSGATA 11

Revidert 10.02.2010

GENERELT:

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikkerhet

2. Beboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Med beboere menes både de som eier og de som leier en andel i borettslaget

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet skriftlig opp med styret. Kun skriftlige klager blir behandlet. Styret sender videre ut klage til andelseier dersom det er grunnlag for det.

BOMILJØ OG ORDEN

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn. Boring og annet støyende arbeider skal foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl 10.00 og 17.00 i helgene. Ved arrangementer/fester som medfører støy skal det henges opp nabovarsel på oppsalgstavlen i første etasje. Nabovarsel gir ikke dispensasjon fra rotiden.

5. Engangsgriller er strengt forbudt i våre fellesarealer, både på bakkeplan, og på begge takterrassene.

6. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, enten ved å montere parabol, utvendige persienner eller annet synlig utstyr på utsiden av fasaden.

7. Beboere henstilles for øvrig om å holde takterrassene ryddige og ordentlige slik at de ikke forringer fellesarealer eller er til sjenanse for beboere og naboer.

8. Skilt til postkassene skal være ensartet i borettslaget. Styret fjerner merking som ikke er i tråd med reglene. Nye skilt i korrekt utforming fås kjøpt ved å kontakte styret.

BRANN OG SIKKERHET

9. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjellerboder. Oppbevaring av gassbeholder skal informeres til styret i tilfelle brann.

10. Det er streng forbudt å lagre brannfarlige (for eksempel white sprit-klut) eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

11. Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egne nøkler.

12. Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander eller sko i oppganger, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Utgifter vedrørende eventuell bortkjøring vil videresendes andelseieren.

13. Avfall og sigarettsneiper skal ikke kastes fra takterrasser eller vinduer. Det skal heller ikke henlegges på fellesareal inne eller ute.

14. Det er ikke tillatt å røyke noen steder inne i fellesarealene, heller ikke ute foran hovedinngangen. Røyking skal skje i god avstand fra vinduer/dører til vårt bygg.

FELLESAREALER

15. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboere har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp ved egen tilgrising og søk i fellesarealer og korridorer. Dersom det må gjennomføres ekstraordinær vask etter søl fra beboere, vil dette viderefaktureres den enkelte ansvarlige leilighet.

16. Barnevogn og rullatorparkering avtales med styret. Disse må aldri være til hinder for tilgang i fellesarealer.

17. Sykler skal plasseres i felles sykkelbod eller i utendørs stativ. Det skal ikke parkeres sykler andre steder i fellesarealer. Sykler som over lang tid ikke er i bruk, bes lagret i egen privat bod, siden felles sykkelparkering er begrenset.

18. Ved bruk av takterrasser skal det vises hensyn til andre brukere av denne. Brukere plikter å sørge for ro og orden. Søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

19. Heisen må benyttes etter oppsatte retningslinjer. Misbruk av heisen, som medfører stans eller annet behov for ekstra service, vil bli viderefakturert den enkelte ansvarlige seksjon. Styret tar i bruk videoopptak for å avdekke den aktuelle seksjon.

PARKERING

20. Det er ikke tillatt å parkere på området ovenfor oppsatte skilt. Korttidsparkering inntil 15 minutter i forbindelse med ut- og innlasting er tillatt. Parkering utover 15 minutter for beboere eller besøkende kan avtales med styret.

SØPPEL

21. Søppel skal kastes i borettslagets beholdere i søppelskuret. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. **Det skal ikke settes søppel ved siden av beholderne eller utenfor inngangsdørene våre.** Aviser og papp skal legges i papirdunkene. Pappesker må brettes sammen. Store mengder papp/emballasje er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes spesialavfall som elektriske artikler, møbler, malingspann etc. Det skal ikke kastes flasker og glass i søpla. Det finnes returcontainere i umiddelbar nærhet. Miljøstasjon (som tar det meste av spesialavfall) finnes for øvrig i Sofienbergparken.

DYREHOLD

22. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Båndtvang skal håndheves. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, og plikter å ta opp etter seg og unngå sjenerende støy fra bjeffing etc.

EIERSKIFTE

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

FREMLEIE

24. Styret presiserer at alt ansvar for leieboere og deres opphold i leid leilighet påligger den enkelte andelseier. Kostnader som knyttes til en spesifikk leilighet, vil bli fakturert eier.

Utover disse husordensregler, henvises til:
Vedtekter for Teglverket Borettslag

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11 tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Trappeoppgang.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Marthe Dirdal

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

Ingen innkomne saker

**Vedtak:**
Ingen innkomne saker

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Styreleder velges for to år.

Det er ingen kandidater til styreledervervet når sakspapirene skrives. Kandidat må velges på årsmøte.

**Vedtak:**
Valgt ble: Eivind Wormdal for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Haneborg stiller til gjenvalg som medlem.

**Vedtak:**
Valgt ble: Anders Haneborg gjenvalg for 1 år.

Valgt ble: Michael Ramberg Øistad for 1 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret forslår at Edit Bo og Michael Ramberg Øistad velges som varaer til styret.

**Vedtak:**
Valgt ble: Edit Bø for 1 år.

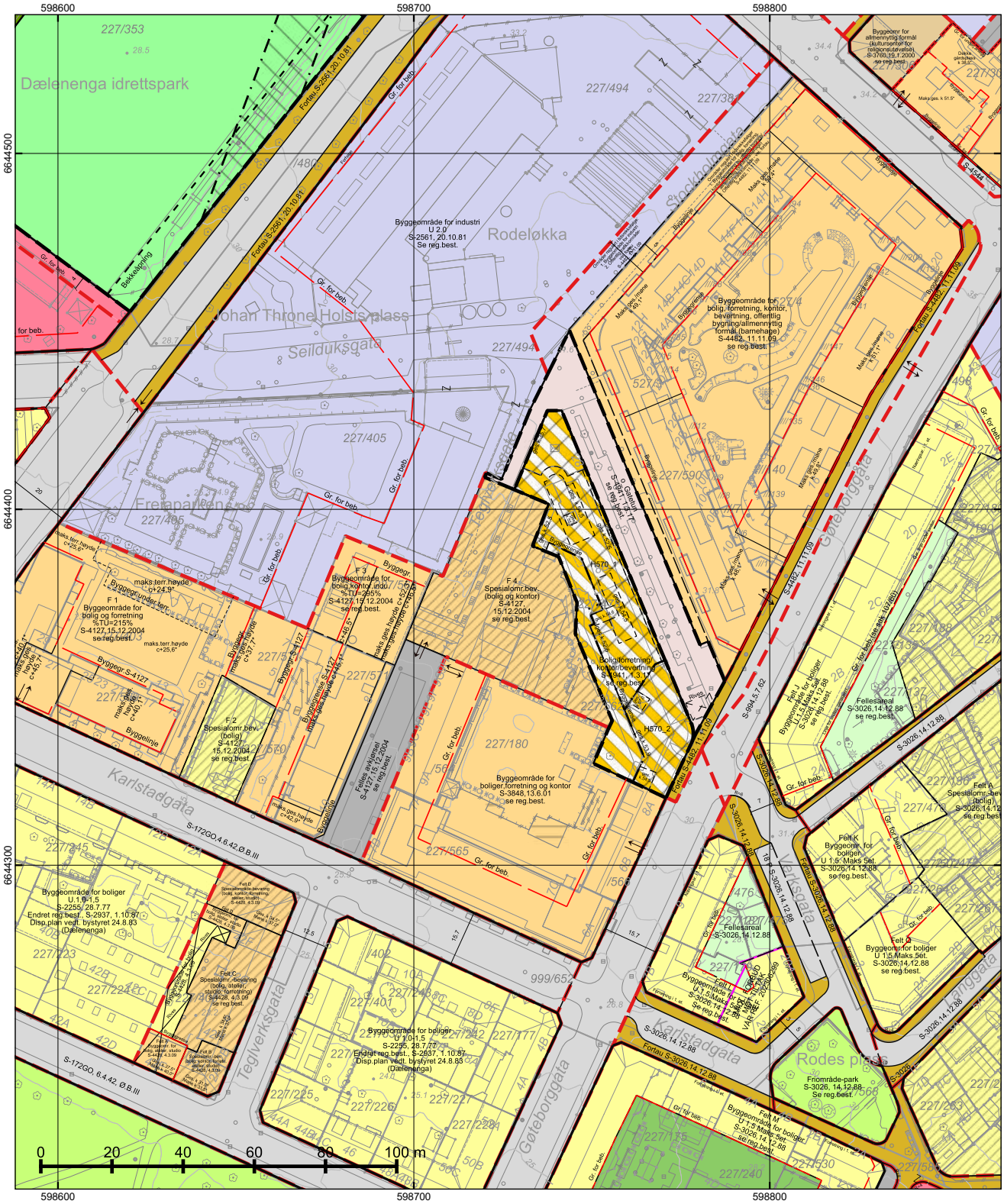
### 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Ingen ble valgt inn til valgkomite

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 19.03.2025 |
| Sekretær | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 19.03.2025 |
| Protokollvitne | Marthe Dirdal (sign.) | 19.03.2025 |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

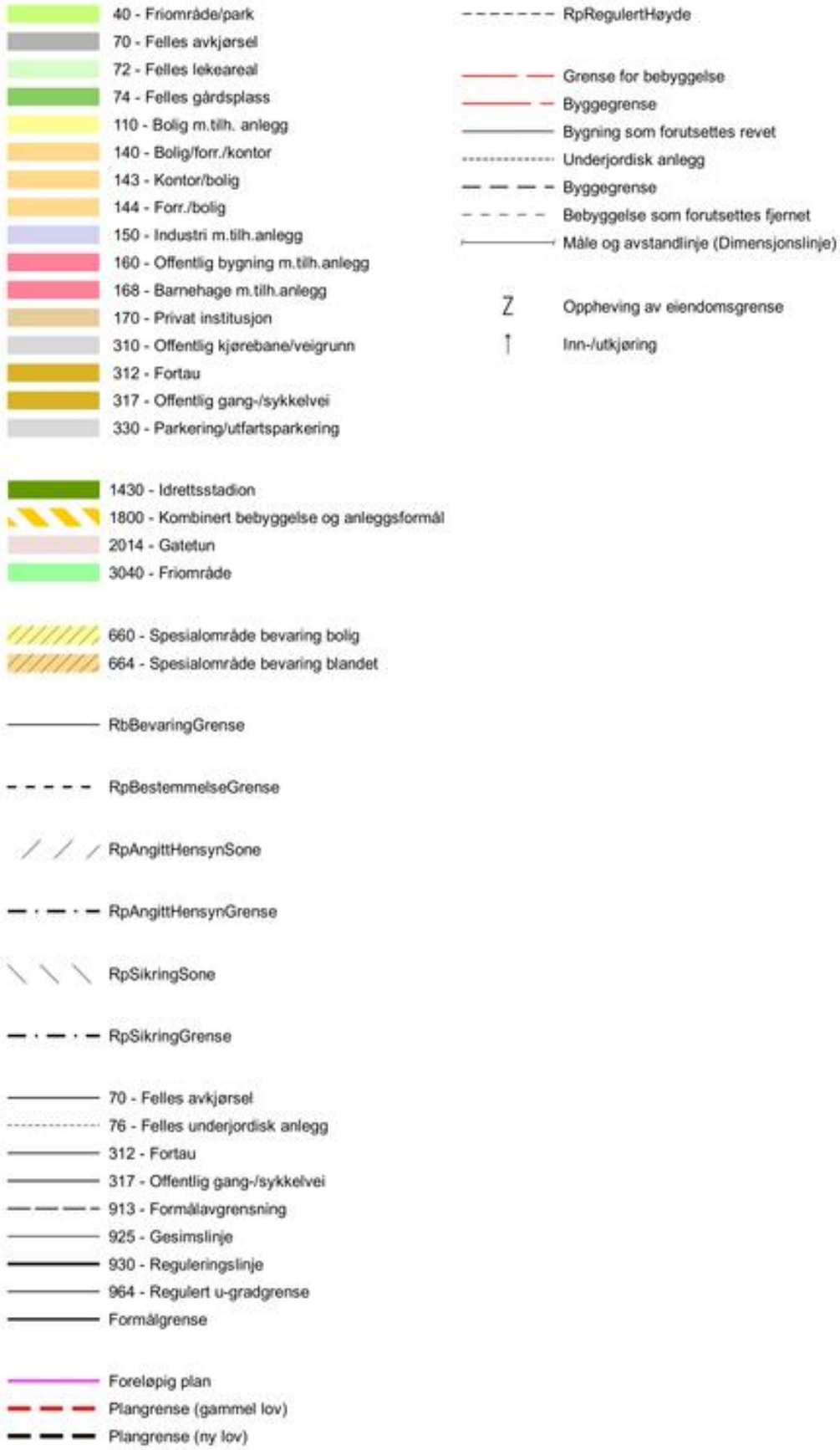
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

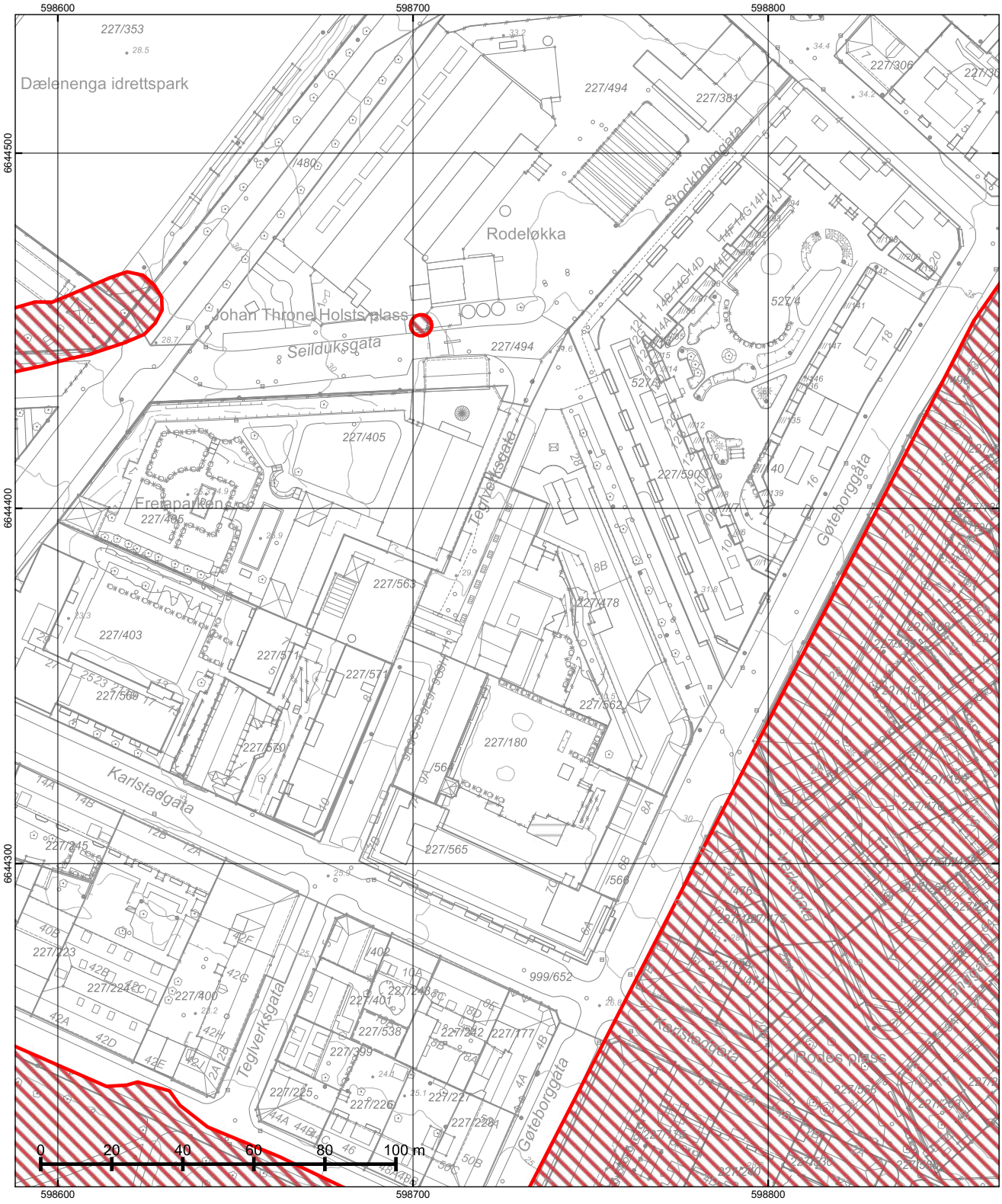
PlottID/Best.nr: 144661/ 86514270
Deres ref.: 62126/ ISAFRE
Adresse: TEGLVERKSGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/562

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

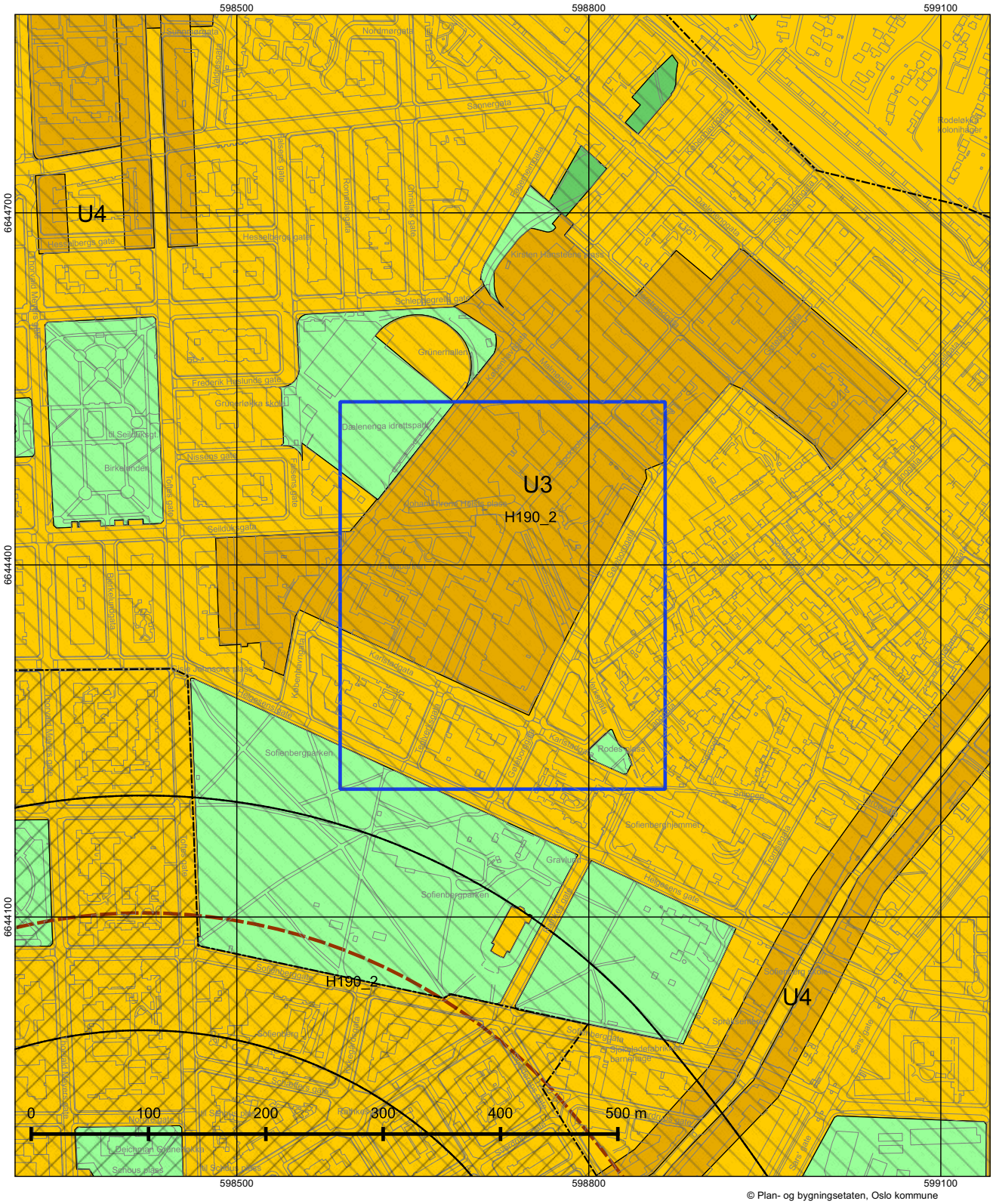
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## 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: 144661/ 86514270
Deres ref.: 62126/ ISAFRE
Adresse: TEGLVERKSGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/562

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: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144661/86514270
Deres ref.: 62126/ ISAFRE

## 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

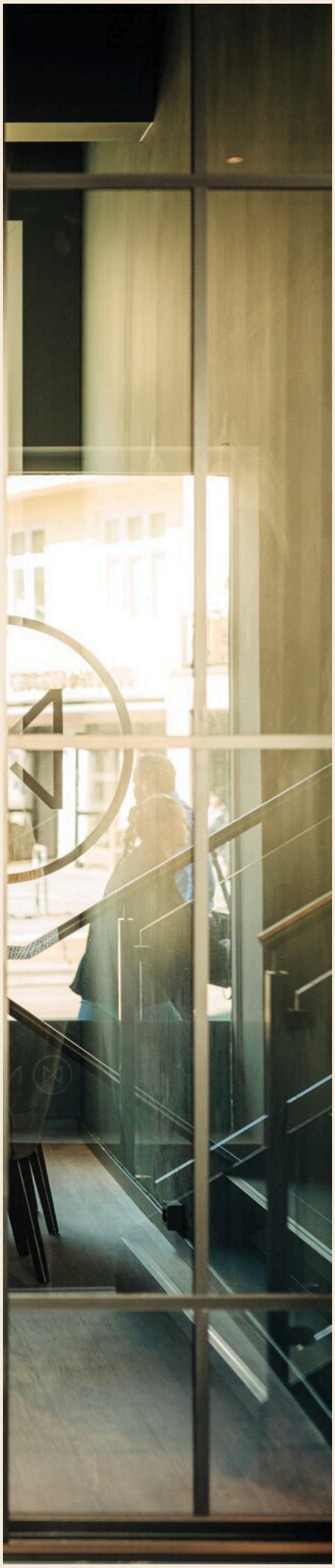


Velkommen til

# Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
**23 24 00 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0107/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Teglverksgata 11 (vender i helhet mot indre gård) 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 562, snr 38 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940