



aktiv.

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

**Lekker 2-R selveiet toppleilighet  
m/heis | 41 kvm gulvareal | Nytt  
kjøkken | To felles takterrasser |  
Fyring & VV inkl.**



Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 12 042,-  
**Omkostn.:** Kr 122 900,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 984 942,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 589,-  
**Selger:** Mildrid Musdalslien

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 37/42 kvm  
**Tomtstr.:** 1983.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 562  
**Snr.** 52  
**Oppdragsnr.:** 1008250072

# Lækker 2-R selveiet toppleilighet m/heis | 41 kvm gulvareal | Nytt kjøkken | To felles takterrasser |

Lys, pen 2-roms selveiet toppleilighet med heisadkomst. Bygningen er opprinnelig oppført i 1900 og ble ombygget til boliger i 2007. Her får du en flott leilighet i klassisk bygg med mye historie, kombinert med dagens krav til standard. Det er 2 felles takterrasser (en med direkte adkomst i samme etasje og den andre 1/2 trapp opp).

Verdt å merke seg:

- Toppleilighet med store takvinduer
- Nydelig kvalitetskjøkken fra Strai (2023)
- Plassbygd garderobeløsning på soverom fra Strai (2023)
- 1-stavs eikeparkett
- Heisadkomst
- To solrike takterrasser (en i samme etasje)
- Bod i 1.etg på 5 kvm samt felles sykkelrom
- Lave felleskostnader kun kr 2.589 pr. mnd (inkl. oppvarming/fjernvarme & varmtvann)
- Svært lave strømgifter
- Utleie og dyrehold tillatt
- Flytt rett inn!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	112
Boligopplysninger .....	119
Husordensregler .....	130
Nabolagsprofil .....	132
Budskjema .....	141

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

#### 6. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1983.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 1 984 m<sup>2</sup>.

### Beliggenhet

Sentralt og attraktivt område

Leiligheten ligger i en rolig gate på grensen mellom Grünerløkka og Rodeløkka, to av hovedstadens mest populære områder. Her får du det beste av to verdener: Den idylliske småhusbebyggelsen på Rodeløkka med sine sjarmerende trehus, kombinert med Grünerløkkas pulserende kafé- og uteliv.

Sofienbergparken din egen bakgård

Med Sofienbergparken like utenfor døren har du en fantastisk grønn lunge tilgjengelig året rundt. Her kan du nyte solrike dager med piknik, spille volleyball med venner eller bare slappe av på en benk med en god bok. Parken er også populær for turgåing, jogging og uformelle møter med venner og naboer.

### Grünerløkka byliv med sjarm

Fra leiligheten er det kort vei til hjertet av Grünerløkka, et område kjent for sine trendy butikker, barer, restauranter og kulturtilbud. Her finner du alt fra små nisjebutikker og vintagebutikker til velrenommerte restauranter og hyggelige kaféer. Om du liker kunst og kultur, er både Blå, Mathallen og Kunsthøgskolen i Oslo en kort spasertur unna.

### Kollektivtransport og tilgjengelighet

Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter. Det er kun noen minutters gange til trikkestopp ved Schous plass og Birkelunden, som tar deg raskt til Oslo sentrum og videre ut i byen. Carl Berners plass ligger også i nærheten, med tilgang til t-bane, buss og trikk. Det er i tillegg gode sykkelveier og enkel adkomst til ringveien for bilister.

### Daglige nødvendigheter i nærheten

Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, apotek og spesialforretninger. Både Coop Mega Sofienberg, Rema 1000 og Meny ligger i gangavstand. For de som ønsker ferske bakevarer og god kaffe, finnes det flere hyggelige bakerier i nærheten, som Godt Brød og Baker Hansen.

### Flotte turområder og rekreasjonsmuligheter

I tillegg til Sofienbergparken ligger Akerselva kun en kort spasertur unna. Langs elva finner du idylliske turstier, treningsmuligheter og flere hyggelige stoppesteder. Tøyenparken og Botanisk hage er også innen rekkevidde, perfekte for søndagsturer eller avslapning i naturen.

### Et levende, men rolig bomiljø

Selv om området byr på et rikt byliv, er Teglværsgata en rolig gate som gir deg en tilbaketrukket følelse fra byens hektiske puls. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for både unge profesjonelle, småbarnsfamilier og studenter som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha tilgang til grønne omgivelser.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Murte vegger. Pusset og malte fasader. Pulttak med båndteking. Flatt tak antatt



tekket med takpapp/membran. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Geir Csisar. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Dører: Entrédør subber i karm.

\*Vegger og himling på bad/wc: Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.

\*Gulv på bad/wc: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

\*Sluk, membran og tettsjikt på bad/wc: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

\*Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har byttet armatur i dusj

Arbeid utført av: Sandvika Rørleggerservice

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ordnet med ventilasjon i forbindelse med skift av kjøkken.

Arbeid utført av: Eltera AS

### **Innhold**

Boligen har romslig stue med plass til sittegruppe, spisebord og tv-møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen og skaper automatisk en sosial planløsning. Pent, moderne badrom fra 2007 og soverom av god størrelse og har medfølgende spesialtilpasset garderobe. Entré med god plass til klær og sko.

## **Standard**

### **Entré:**

I det du trer over dørstokken møtes du av en lys og innbydende entré. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøyet før du beveger deg videre inn i leiligheten.

### **Stue:**

Lys og romslig stue med god atmosfære. Legg merke til de store takvinduene, som slipper inn rikelig med naturlig lys. De moderne fargepalettene vil gjøre det enkelt å innrede med ønsket interiør. I stuen er det god plass til å møblere med sofagruppe, bord og annet tilhørende møblement som man måtte ønske.

### **Kjøkken:**

Åpen stue- og kjøkkenløsning legger gode rammer for et sosialt oppholdsrom. Her ligger alle forholdene til rette for å tilberede ethvert måltid samtidig som det er god plass til spisebord av ønsket størrelse. Et nydelig og plasstilpasset kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer i toppklasse; Stekeovn med dampfunksjon, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i merket AEG. Bora platetopp med innebygd ventilator samt moderne vinskap. Slitesterk, kjeramisk benkeplate i dekon, enkel rengjøring og tåler høy varme. Dette er et moderne kjøkken som byr på rikelig av skap- og benkeplass. Lampene på kjøkkenet er fra merket Gubi og medfølger salget.

### **Soverom:**

Soverommet er lyst og luftig med generøs takhøyde. Det er plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her ligger alt til rette for en god natts søvn. Plassbygd Strai garderobeskap fra gulv til tak, svært gode oppbevaringsmuligheter.

### **Bad:**

Pent, flislagt bad med varmekabel i gulv som sørger for ekstra komfort i hverdagen. Baderomsinnredningen består av veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Vegglampe i stuen medfølger ikke.

## **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har en avtale med Telia hvor hver beboer betaler 259,-/mnd for internett. Eiere må selv eventuelt inngå avtale om TV.

### **Parkering**

Det er beboerparkeringer i området. Teglverksgata 11 er del av Sone D:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Det er tidvis mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass i nabobyggets garasjeanlegg enten i Teglverksgata 9 (Rodeløkka parkeringssameie) eller i Teglverksgata 8.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

### **INTERVJU MED SELGER:**

Muligheter for leie av garasje plass i parkeringskjeller i bygget ved siden av og litt lenger ned i gata. Selger leier der per dags dato. Ellers muligheter for kommunal beboerparkering.

Eiendommen ble kjøpt i februar 2016 - Avgjørende den gang var beliggenhet; rolige omgivelser, men kort vei til livet på løkka! Jeg kjente ikke til Oslo i noen særlig grad, og det føltes som et trygt sted, - som har vist seg å stemme. En rolig blindgate, med tidvis dunst av sjokolade fra Freiafabrikken. Leiligheten får masse naturlig lys inn via takvinduene.

Videre var kostnader viktig for meg: Her fikk jeg billige felleskostnader med varmtvann og frysing inkludert, som leder til billig strømforbruk ellers i leiligheten!

Jeg flytter som følge av at jeg og kjæresten min skal bo sammen, og at vi kunne tenke oss å prøve å bo et annet sted i byen. Etter lang tid i leiligheten alene føles det fint å finne noe som vi kan skape sammen.

Hva har jeg likt spesielt godt med boligen: Den er lett å innrede og gjøre hjemmekoselig, med fin planløsning; Jeg har blant annet hatt flere her på fest og eller middag hvor jeg har et spisebord med ileggsplater i. Relativt stort bad med tanke på leilighetens størrelse. Jeg har benyttet meg masse av de to takterrassene som er her - både til å sitte ute og spise frokost, sole seg, eller en sommerfest. Et rolig område,



men kort vei til bylivet.

Best med området: Rett utenfor bygget er det rolig, men noen få hundre meter bort begynner bylivet. Grunerløkka har masse liv, og det er mange forskjellige mennesker som samler seg. Gode kafeer og restauranter, små nisjebutikker, som også er åpne på søndager! Mathallen rett i nærheten!

Alle årstidene er fine i boligen: vår og sommer - mer lys kommer inn og det er deilig. Taktterrassene kan tas i bruk (kun 10-15m utenfor leilighetsdøren) - den øverste har sol hele dagen og kvelden!. Høst og vinter - det blir mørkere, men det er lunt og koselig i leiligheten. Fin utsikt alle årstider opp mot blant annet Holmenkollen. Temperaturen i leiligheten styres fint etter været.

Tre ord som beskriver: Lunt og trygt med kort vei til yrende byliv

## Energi

### Oppvarming

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer. Varmekabler på bad.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 850 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 944 087

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 776 347

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

## **Eierbrøk**

35/3597

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader på kr. 2 589,- pr. mnd.

Herav:

Avdrag felleslån: 44,-

Felleskostnader drift: 2 196,-

Renter felleslån: 72,-

Bredbånd: 277,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, oppvarming, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 589

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 12 042

### **Fellesgjeld pr. dato**

04.03.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Lånummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04.03.2025: 1 236 283,-

Andel av saldo: 12 042,-

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

### **Andel fellesformue**

Kr 10 843

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Teglverksgata 11

## Organisasjonsnummer

998 478 197

## Om sameiet

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 hadde et årsresultat i 2023 på kr 380 552,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

## Vedlikehold

Det har i året som har gått, vært gjennomført en rekke vedlikeholdsprosjekter:

- Fasadevask
- Installert avfuktersystem i bodområdene
- Bonet alle gulvene, hvilket medfører lengre levetid
- Lys under broen
- Stikk i alle etasjer og på takterrassene
- Lys på søppelskur
- Inngått avtale med vaktmester for vedlikehold og annet forfallent
- Terrassebord på begge takterrassene er skuret og beiset
- Velfungerende overvåkningskamera
- Installert ny toveiskommunikasjon i heis

- Gjerdet sikret på nedre takterrasse

Rørarbeid:

- Rørene er renset. Grunnet tidligere manglende vedlikehold måtte dette gjøres flere ganger.
- Trykket er justert
- Byttet trykkpumpe for å sikre vanntrykk til de øverste etasjene
- Alt arbeid er dokumentert for etterkommende styrer.
- Det er fremdeles utfordringer periodevis med varme i 6.etasje, dette arbeidet skal utføres når varmen skrur av våren 2024. Tidligere dårlig vedlikehold har ført til enkle løsninger. Dette skal tas tak i våren 2024.

Informasjon fra styreleder pr. 11.02.25:

Er det noen vedlikeholdsplaner i borettslaget?

- Vi har de siste årene tatt noen større grep på rør og fukt i boder, mens det nå er inngått avtale om å lage plan for vedlikehold i tiden fremover på kort og lang sikt. Det er ingenting som ligger i planen for 2025 per nå, annet enn vanlig drift.

Er det noen tegn til at felleskostnader skal endres i nærmeste framtid?

- Nei, vi har valgt å holde den stabil også i år, men avgiften for internett er økt i takt med økning fra Telia.

Er det noe annet en framtidig eier har godt av å vite?

- Dette sameiet har en sunn økonomi i dag. Det er tatt opp lån i 2022 for vedlikehold og drift for å få orden på økonomien igjen. Økonomien er nå sunn og under full kontroll. Det bygges egenkapital for å kunne sikre framtidig vedlikehold. Dette skal som sagt jobbes inn i system etter avtale med USBL. Dette er et hyggelig sameiet sammensatt av eiere gjennom mange år og leietakere, og alle aldersgrupper.

Årsmøte for 2025 avholdes 18.03.25. Innkallingen til årsmøte ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag fra innkallingen:

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 plattning. Dette arbeidet må følges opp videre fremover og prioriteres i fremtidige budsjett.

Økonomi

Det er ikke planlagt noe spesifikt vedlikeholdsarbeid i nærmeste framtid, 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.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan fås av megler.

#### **Dyrehold**



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**

Dugnader må påses.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 562, seksjonsnummer 52 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/227/562/52:

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

28.09.2010 - Dokumentnr: 737018 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 52

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 35/3597

-----

Reseksjonering

Del av fellesareal innlemmes i snr. 40

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for boligen den 26.03.09.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.03.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til spesialområde bevaring blandet (S-4127).

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

**Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

**Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraksgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 850 000 (Prisantydning)

---

12 042 (Andel av fellesgjeld)

---

4 862 042 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

121 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

122 900 (Omkostninger totalt)

133 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 984 942 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 995 842 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 998 642 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 122 900

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Provisjonen er avtalt til 1% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 815,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 0,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Oppdragsansvarlig**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner



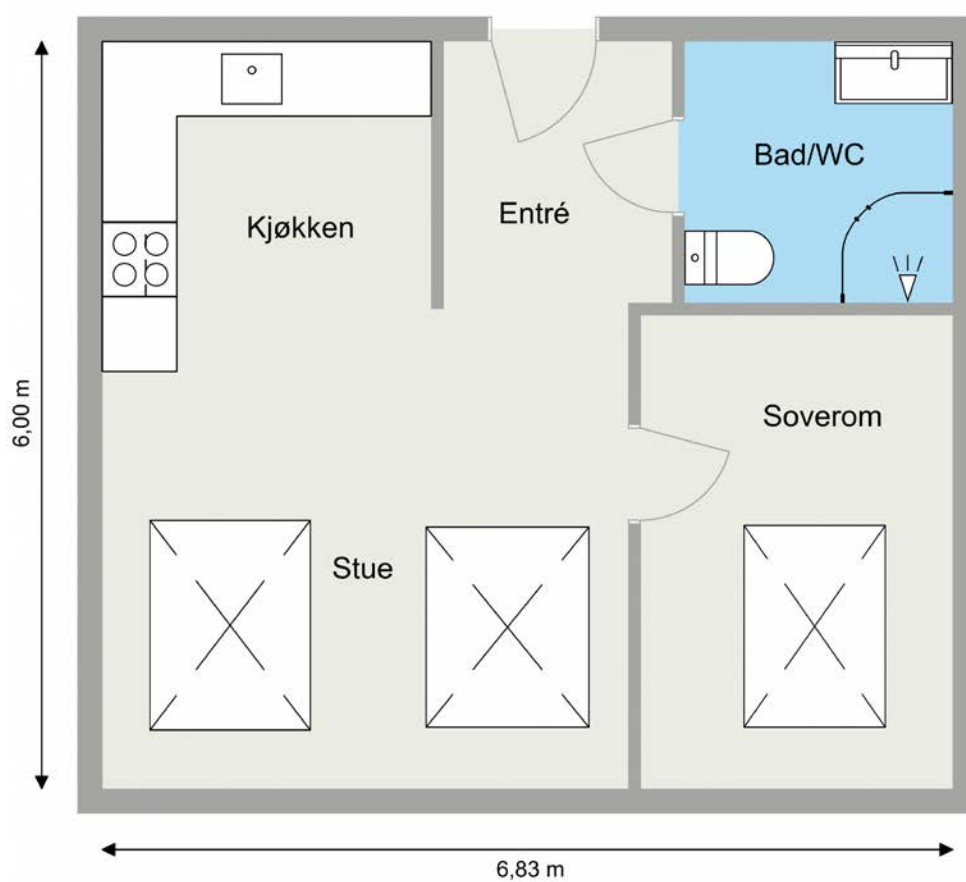
helena.holthe@aktiv.no  
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
18.03.2025

# Teglverksgata 11

## 6. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























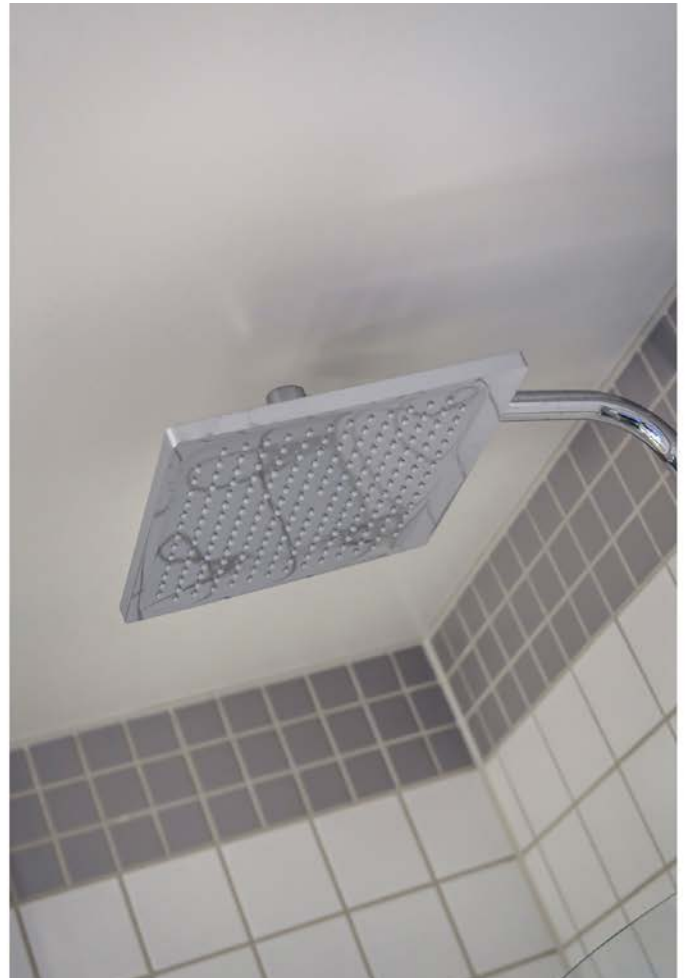






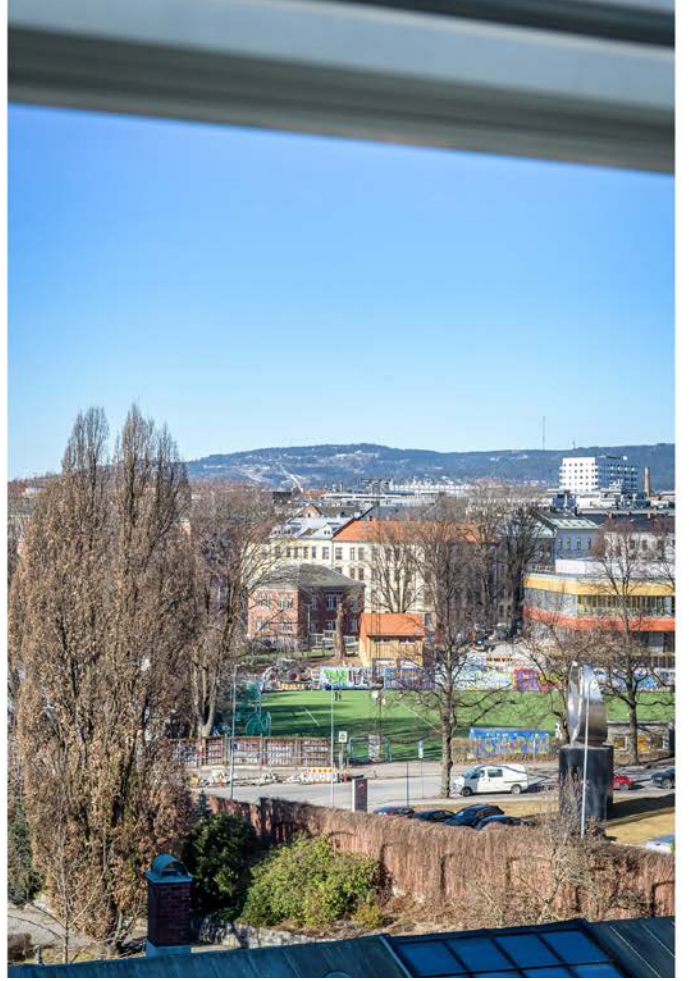










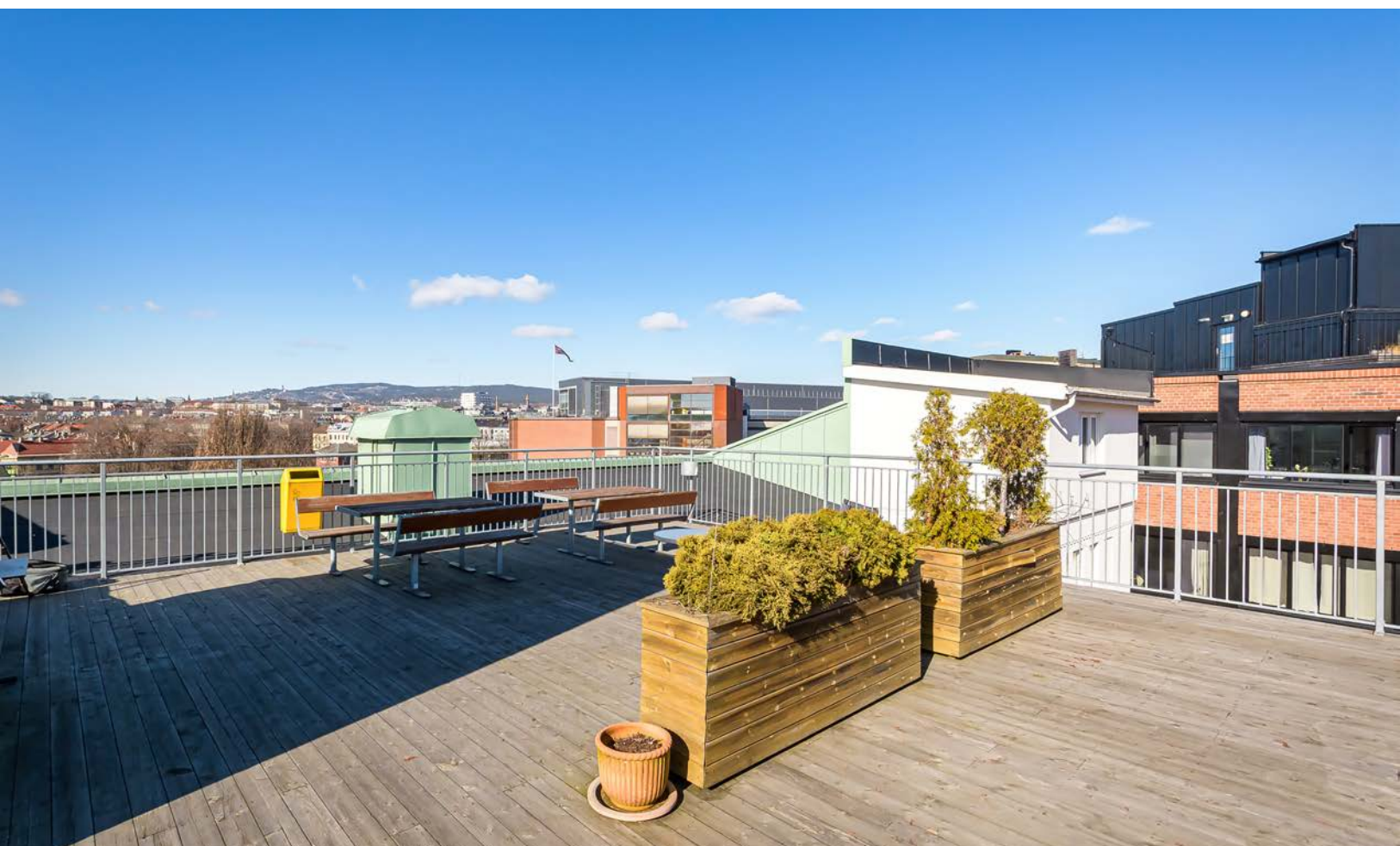













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Teglverksgata 11, 0553 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 227, bnr. 562, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 09.03.2025

Oppdragsnr.: 11256-1897

Referansenummer: MD3068

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

### Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



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

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

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



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er opprinnelig oppført i 1900 og ble ombygget til boliger i 2007. Nytt kjøkken i 2023.

## Eierseksjon - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.  
Pulttak med båndtekkning.  
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.  
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.  
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.  
Kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>  
Heis.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Én-stavs eikeparkett, teppe og fliser på gulv. Malte flater, kalkmaling og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Etasjeskillere i betong.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:  
Nytt bad i 2007. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.  
Fliser på vegger. Malt himling.  
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.  
Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.  
Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.  
Gulvstående toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hull er boret mot bad, fra entré. Fuktmåling er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplate i stein (Dekton Arga keramisk benkeplate), underlimt oppvaskkum i porselen.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys), vinskap og oppvaskmaskin.  
Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).  
Nytt kjøkken i 2023.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i himling på bad.  
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.  
Avløpsrør av ukjent type.  
Mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.  
Felles varmtvann.  
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.  
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Eierseksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.  
Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

### ! Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.

### ! Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

### ! Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Eierseksjon

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédør subber i karm.

#### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Iflg. tidligere prospekt

### Tilbygg / modernisering

2007 Ombygging Bygningen er ombygget til boliger i 2007

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør subber i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En enkel justering bør utføres.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Én-stavs eikeparkett, teppe og fliser på gulv. Malte flater, kalkmaling og fliser på vegger. Malte himlinger.

Normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det målt helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Nytt bad i 2007. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 6. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

### 6. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

### 6. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 6. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Normal brukslitasje.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 6. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 6. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot bad, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 44% ved ca. 22°C.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplate i stein (Dekton Arga keramisk benkeplate), underlimt oppvaskkum i porselen. Integreerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys), venskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i himling på bad. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type. Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad satt ut fra alder på røropplegget.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

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 Bygget ble ombygget til boliger i 2007.

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

Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring over arbeider utført i regi av dagens eier foreligger.

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

# Tilstandsrapport

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

**Ja** Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

## **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

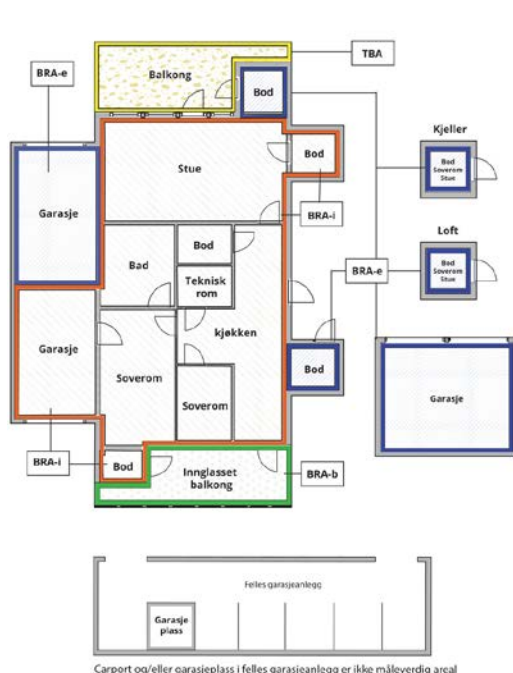
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Eierseksjon

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. etasje	37			37		4	41
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>37</b>	<b>5</b>				<b>4</b>	<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, Bad/WC, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,8 m

Kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt kjøkken i 2023. Faktura over rør- og el-arbeider foreligger.  
Ny dusjarmatur i 2024. Faktura foreligger.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Eierseksjon	37	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Mildrid Musdalslien	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	562		52	1983.7 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

#### Adresse

Teglverksgata 11

#### Hjemmelshaver

Mildrid Musdalslien

#### Eierandel

35 / 3597

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

#### Adkomstvei

Offentlig.

#### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiet tomt på 1.983,7 m<sup>2</sup>

#### Bebyggelsen

Veletablert boligområde med eldre og nyere bebyggelse.

Denne boligen ligger i 6. etasje i en boligblokk over 6 etasjer pluss kjeller.

#### Standard

Bygningen er opprinnelig oppført i 1900 og ble ombygget til boliger i 2007. Nytt kjøkken i 2023.

Én-stavs eikeparkett, teppe og fliser på gulv. Malte flater, kalkmaling og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue. Heis.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	
2	15.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MD3068>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250072	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mildrid Musdalslien	
<b>Gateadresse</b>	
Teglverksgata 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0553
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank1
Polise/avtalnr.	13987443

Document reference: 1008250072

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har byttet armatur i dusj
Arbeid utført av	Sandvika Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ordnet med ventilasjon i forbindelse med skift av kjøkken.
Arbeid utført av	Eltera AS

Filer

[21430\\_Sluttkontroll Eltera\\_989328 Teglværsgata.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Dokumenter

[rørlegger.pdf](#)

Document reference: 1008250072



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mildrid Musdalslien	975d3d25f59ee58adcf970b e41105616f8fefdb2	03.03.2025 10:08:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250072

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Teglværksgata 11 mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Ved postkassene i 1.etg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Sangin Mohammed Zada

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Tilstede: 11

Fullmakt: 0

Totalt: 11

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret har budsjettert med et honorar på kr 160 000,-. Dette er en økning fra fjoråret grunnet arbeidsmengde fordelt på tre styremedlemmer.

I tillegg innstiller styret på et tilleggshonorar for avholdt periode på kr 90 000,-. Dette med bakgrunn i stor arbeidsmengde i avholdt periode på grunn av behov for mange tiltak og økt behov for vedlikehold.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr.160 000,-ble godkjent Og i tillegg kr.90 000,- ble godkjent.

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av leder**

Styrets leder Marthe Dirdal er på valg.

Marthe Dirdal kan ta gjenvalg forutsatt at det vedtas av Årsmøtet å innstille på å øke styret med ett medlem, i sak 5.2.

**Vedtak:**

Valgt ble: Marthe Dirdal for 1 år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

**Styret består per i dag av to medlemmer utover styreleder.**

Sangin Zada er ikke på valg og forsetter ett år til i sin periode.

Eivind Wormdal er på valg og foreslås gjenvalgt for to nye år.

**Styret ber årsmøtet øke Styret fra to til tre styremedlemmer slik at styret består av totalt fire medlemmer inkludert styreleder. Budsjettet må dermed økes tilsvarende ett styremedlem.**

**Vedtak:**

Valgt ble: Eivind Wormdal for 2 år.



Valgt ble: Olav Erling Aaland for 2 år.

Valgt ble: Anders Haneborg for 1 år - velges som ekstra styremedlem kommende år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Følgende varamedlemmer foreslås til styret:

Edit Bo

Michael Ramberg Øistad

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Edit Bo for 1 år.

Valgt ble: Michael Ramberg Øistad for 1 år.

### **5.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen har innstilt Andreas Glende og Edit Bo i forrige periode. Styret innstiller til gjenvalg en person for ny periode på ett år.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Edit Bo valgt for ett år.

## Protokoll for Sameiet Teglværsgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2024
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Sangin Mohammed Zada (sign.)	18.03.2024



**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 forsikrings saker.
- 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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto: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 Teglværksgata 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 inkomne saker

**Forslag til vedtak:** Ingen inkomne 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 års regnskap	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
Spesifisering av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 274 127	1 076 343
Kortsiktig gjeld	-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
<b>INNTEKT</b>					
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
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 029 510</b>	<b>3 446 380</b>	<b>3 007 331</b>	<b>3 041 570</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	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
Verktjy, 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
Forretningsfjrerhonorar		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/bredb³ nd		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
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 806 200</b>	<b>3 021 178</b>	<b>2 835 100</b>	<b>2 894 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>223 310</b>	<b>425 202</b>	<b>172 231</b>	<b>146 595</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt					
Renteinntekt		35 627	15 170	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		91 398	59 820	88 960	88 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>55 771</b>	<b>44 650</b>	<b>88 960</b>	<b>88 000</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>167 539</b>	<b>380 552</b>	<b>83 271</b>	<b>58 595</b>
Overfjrt sameiekapital		167 539	380 552	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>167 539</b>	<b>380 552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	98 615	122 565
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 615</b>	<b>122 565</b>
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
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 274 127</b>	<b>1 076 343</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 372 742</b>	<b>1 198 908</b>



## Balanse 2024 Sameiet Teglværsgata 11

	Note	2024	2023
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-123 637	-291 176
Sum opptjent egenkapital		-123 637	-291 176
<hr/>			
Sum egenkapital	11	-123 637	-291 176
<hr/>			
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
P <sup>3</sup> Injpe renter		486	735
Annen kortsiktig gjeld		94 316	130 186
Sum kortsiktig gjeld		260 095	202 740
<hr/>			
Sum gjeld		1 496 379	1 490 084
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 372 742	1 198 908
<hr/>			

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marthe Dirdal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Olav Erling Aaland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sangin Mohammed Zada  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Haneborg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eivind Wormdal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Regnskapet 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. De øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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 skattetrekkkonto 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 Njkkelsalg	1 200	1 200
3990 Andre driftsinntekter	0	112 731
Sum	1 200	113 931

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra ljnssystemet	250 000	120 000
Sum	285 250	136 920

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvernsanlegg	Elotec alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 960	216 300
; rets tilgang :	0	0
; rets 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
Bokfjrt verdi pr.31.12:	37 329	61 286
; rets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelses3 r :	2013	2014
Antatt levetid i 3 r :	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 Skadedyrtryddelse	30 966	23 960
6392 Containerleie/trymming	7 790	12 698
6393 Blomster/fjord, 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 LyspN rer, lysrnr, sikringer o.l.	438	1 216
6551 Nrkler, P ser, 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 p<sup>3</sup> konto 6602 gjelder fakturaene for mjrlegger arbeid.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggsjenester forretningsfjrer	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			
; rets 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 3 rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p3 p net.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	16367641421	16364794138	16364142432
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2023	2021	2021
Rentesats:	7.20 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038	21.09.2023	21.09.2023
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	1 300 000	500 000	868 247
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 287 343	0	0
Avdrag i perioden:	51 060	0	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 236 283	0	0
Saldo 5 <sup>3</sup> r 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 l <sup>3</sup> n 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 l<sup>3</sup> neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Teglværksgata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Teglværksgata 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



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 rettviseende 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 rettviseende 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



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

#### 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. Betyggende 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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 rettviseende 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

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



Penneo Dokumentnøkkel: E1M3W-05N53-HM3W7-DHEZE-NOAY-VA-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 signatørens 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 tilfredsstillter 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 jevnlig 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).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10







**INNKALLING 2024**

## Sameiet Teglverksgata 11

Mandag 18.03.2024 kl. 18:00

Ved postkassene i 1.etg

## 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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Informasjon til beboerne

### 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 Finans.
- 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.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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 Teglværksgata 11

Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Ved postkassene i 1.etg

## 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 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 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret har budsjettert med et honorar på kr 160 000,-. Dette er en økning fra fjoråret grunnet arbeidsmengde fordelt på tre styremedlemmer.

I tillegg innstiller styret på et tilleggshonorar for avholdt periode på kr 90 000,-. Dette med bakgrunn i stor arbeidsmengde i avholdt periode på grunn av behov for mange tiltak og økt behov for vedlikehold.

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

I tillegg godkjennes et tilleggshonorar på kr 90 000,-.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på budsjettert honorar på kr 160 000,- samt et tilleggshonorar for avholdt periode på kr 90 000,-.

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Marthe Dirdal  
Styremedlem, Eivind Wormdal  
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada  
Varamedlem, Edit Bø  
Varamedlem, Thomas Bergersen  
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad

#### **5.1 Valg av leder**

Styrets leder Marthe Dirdal er på valg.

Marthe Dirdal kan ta gjenvalg forutsatt at det vedtas av Årsmøtet å innstille på å øke styret med ett medlem, i sak 6.2.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller at Marthe Dirdal velges som styreleder ett år, forutsatt at det vedtas av Årsmøtet å innstiller på å øke styret med ett medlem, i sak 6.2.

## **5.2 Valg av medlemmer til styret**

**Styret består per i dag av to medlemmer utover styreleder.**

Sangin Zada er ikke på valg og forsetter ett år til i sin periode.

Eivind Wormdal er på valg og foreslås gjenvalgt for to nye år.

**Styret ber årsmøtet øke Styret fra to til tre styremedlemmer slik at styret består av totalt fire medlemmer inkludert styreleder. Budsjettet må dermed økes tilsvarende ett styremedlem.**

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på gjenvalg av styremedlem Eivind Wormdal for to nye år.  
Videre innstiller Styret på å øke med ett styremedlem og budsjettet justeres tilsvarende for 2025.

## **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Følgende varamedlemmer foreslås til styret:

Edit Bo

Michael Ramberg Øistad

**Styrets innstilling:** Styret innstiller følgende varamedlemmer til styret:

Edit Bo

Michael Ramberg Øistad

## **5.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen har bestått av Edit Bo og Andreas Glende i forrige periode. Styret innstiller til gjenvalg for ny periode på ett år.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller Edit Bo og Andreas Glende som valgkomite for ett år.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	-72 435	77 668
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	380 552	269 576
Tilbakeføring av avskrivning	23 951	23 951
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	541 535	-443 630
B. Endring arbeidskapital	946 038	-150 103
C. Arbeidskapital	873 602	-72 435
Spesifisering av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 076 343	240 553
Kortsiktig gjeld	-202 740	-312 988
C Arbeidskapital	873 602	-72 435

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



## Resultatregnskap 2023 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 332 449	2 842 140	3 457 000	3 007 331
Sum leieinntekt		3 332 449	2 842 140	3 457 000	3 007 331
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	113 931	600	0	0
Sum annen inntekt		113 931	600	0	0
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 446 380</b>	<b>2 842 740</b>	<b>3 457 000</b>	<b>3 007 331</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	16 920	23 903	17 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 951	23 951	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		711 932	756 446	982 000	845 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	270 585	140 000	146 500	196 500
Kommunale avgifter/renovasjon		655 527	553 765	635 000	757 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 078	5 745	6 000	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	13 683	8 636	5 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	742 606	478 753	519 000	362 000
Revisjonshonorar		6 584	6 161	6 000	7 000
Forretningsfjrerhonorar		115 377	112 125	116 000	121 600
Andre honorar		10 250	17 638	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	713	1 000	2 000
TV/bredb³ nd		183 928	172 346	183 000	189 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 268	1 327	0	2 000
Forsikringer		136 069	108 340	136 000	152 000
Andre kostnader		5 421	4 766	3 000	8 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 021 178</b>	<b>2 534 613</b>	<b>2 878 500</b>	<b>2 835 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>425 202</b>	<b>308 127</b>	<b>578 500</b>	<b>172 231</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt					
Renteinntekt		15 170	2 367	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		59 820	40 918	35 000	88 960
<b>Netto finansposter</b>		<b>44 650</b>	<b>38 551</b>	<b>35 000</b>	<b>88 960</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>380 552</b>	<b>269 576</b>	<b>543 500</b>	<b>83 271</b>
Overfjrt sameiekapital		380 552	269 576	0	0
<b>SUM OVERFð RINGER</b>		<b>380 552</b>	<b>269 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	122 565	146 516
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 565</b>	<b>146 516</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 935	11 303
Andre kortsiktige fordringer		339	1 077
Forskuddsbetalte kostnader		73 310	95 931
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		998 759	132 242
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 076 343</b>	<b>240 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 198 908</b>	<b>387 069</b>

## Balanse 2023 Sameiet Teglværsgata 11

	Note	2023	2022
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-291 176	-671 728
Sum opptjent egenkapital		-291 176	-671 728
<hr/>			
Sum egenkapital	9	-291 176	-671 728
<hr/>			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 287 343	745 809
Sum langsiktig gjeld		1 287 343	745 809
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 358
Leverandørgjeld		71 819	182 290
P <sup>3</sup> Injone renter		735	219
Annen kortsiktig gjeld		130 186	127 121
Sum kortsiktig gjeld		202 740	312 988
<hr/>			
Sum gjeld		1 490 084	1 058 797
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 198 908	387 069
<hr/>			

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marthe Dirdal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sangin Mohammed Zada  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eivind Wormdal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

3 rsregnskapet 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 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommer er oppført p3 g.nr 227, b.nr 562 i 0301 Oslo kommune. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 705 640	2 161 369
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 144	208 046
3650 Innkrevde felleskostn. renter	34 442	36 575
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	391 223	436 150
Sum	3 332 449	2 842 140

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Njkkelsalg	1 200	600
3990 Andre driftsinntekter	112 731	0
Sum	113 931	600

Konto 3990 gjelder ekstraordinar innbetaling.

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lynnssystemet	0	6 364
5212 EK tjenester pliktig fra lynn	0	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	17 539
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	120 000	120 000
Sum	136 920	143 903

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvernsanlegg	Elotec alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 960	216 300
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 960	216 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	96 101	140 594
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 859	75 706
i rets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2013	2014
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	15	15

#### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	15 813	0
6341 Brannalarm	0	3 188
6360 Annet renhold	113 975	1 489
6361 Fast renhold	103 601	98 829
6362 Skadedyrutryddelse	23 960	7 817
6392 Containerleie/trjmming	12 698	28 072
6393 Blomster/ford, klipping av gress/hekk	539	607
Sum	270 585	140 000

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

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 078	5 745
Sum	6 078	5 745

#### Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 617	120
6550 LyspNjer, lysnr, sikringer o.l.	1 216	8 285
6551 Njklr, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 710	0
6552 Driftsmateriell	140	232
Sum	13 683	8 636



Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	304 525	405 315
6603 Vedlikehold elektro	60 438	27 676
6608 Vedlikehold varmeanlegg	8 500	0
6611 Vedlikehold heiser	49 588	29 394
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 953	3 248
6663 Vedlikehold ventilasjon	317 604	3 120
Sum	742 606	478 753

Kostnader p<sup>3</sup> konto 6602 gjelder fakturaene for m<sup>3</sup>regger arbeid. Kostnad p<sup>3</sup> konto 6663 gjelder faktura for avfuktersystem i kjeller.

## Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
; rets resultat	-671 728	380 552	-291 176
Sum opptjent egenkapital	-671 728	380 552	-291 176
Sum egenkapital	-671 728	380 552	-291 176

Balansen i 3 rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p3 p net.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	16367641421	16364794138	16364142432
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2023	2021	2021
Rentesats:	6.95 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038	21.09.2023	21.09.2023
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	1 300 000	500 000	868 247
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	299 149	446 659
Avdrag i perioden:	12 657	299 149	446 659
Opptak i perioden:	1 300 000	0	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 287 343	0	0
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	991 388	0	0

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 16367641421	1	29 750	29 750
	1	27 953	27 953
	3	27 597	82 791
	6	27 252	163 512
	1	26 531	26 531
	1	25 810	25 810
	2	25 445	50 890
	2	24 734	49 468
	1	24 379	24 379
	3	24 013	72 039
	2	23 658	47 316
	1	23 303	23 303
	1	22 937	22 937
	1	22 226	22 226
	3	21 860	65 580
	3	20 784	62 352
	15	20 439	306 585
	2	20 084	40 168
	1	19 718	19 718
	4	18 287	73 148
	1	15 768	15 768
	2	12 539	25 078
	1	10 032	10 032

Selskapets eiere har et felles ansvar for l<sup>3</sup> neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Teglværksgata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Teglværksgata 11**

Styreleder	Marthe Dirdal (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Eivind Wormdal (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Sangin Mohammed Zada (sign.)	27.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Teglverksgata 11

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Teglverksgata 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 rettviseende 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 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-29 12:49:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C5T1L6-KTE8X-ZAAIT-4LELA-X33Y6-SA6W4

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



# Årsmelding 2023 - Sameiet Teglværsgata 11

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marthe Dirdal  
Styremedlem, Eivind Wormdal  
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada  
Varamedlem, Edit Bø  
Varamedlem, Thomas Bergersen  
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad

Styret i Sameiet Teglværsgata 11 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Sameiet Teglværsgata 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 Teglværsgata 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998478197. Sameiet Teglværsgata 11 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Teglværsgata 11 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587012. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Sameiet Teglværsgata 11 har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll på brannvarslinganlegg desember 2023
- Salmonellasjekk/vannprøver
- Installert avfukter bodområdene
- Ordnet trappetrinn
- Etablert vaktmesteravtale
- Service på heis
- Forbedret vaskeavtale
- Forbedret kommunikasjon med eierne
- Startet prosess med bedre rutine på registrering av leietakere for å sikre kontaktinformasjon ved eventuell brann
- Dugnad med ordentlig opprydning
- Utbedring av rør

## Styrets arbeid

Styrets arbeid i året som har gått, har vært omfattende. Vi har gjort en del nye investeringer, reforhandlet og inngått nye serviceavtaler. Styret har vært opptatt av informasjon og dialog med eierne, blant annet gjennom jevnlig 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. På høstdugnaden, ble det ryddet i sykkel boden, hele styreboden ble tømt og bod områdene ble ryddet. . Styret opplevde stor deltakelse på dugnadene.

### **Økonomi**

- Besparelse rundt kr.60 000,-/år ved å returnere en restavfallcontainer til renovasjonsetaten
- Reforhandlet de fleste avtaler sameiet har og gjort betydelig besparelser
- Refinansiert to dyre og kortsiktige lån og erstattet dette med et langsiktig lån som totalt sett gir lavere månedlige kostnader for eierne
- Nytt renholdsfirma som utfører bedre og mer arbeid
- Gått gjennom alle fakturaer og avtaler og reforhandlet nesten alle avtaler
- Tatt opp et langsiktig lån for vedlikehold
- Innhentet en ekstra halv husleie juni 2023 grunnet utfordringer med likviditet
- Husleien er ikke oppjustert ytterligere gjennom året, heller ikke juster opp i budsjett 2024
- Heisavtalen reforhandlet
- Budsjettert for overskudd med plan om å bygge egenkapital

### **Vedlikehold**

Det har i året som har gått, vært gjennomført en rekke vedlikeholdsprosjekter:

- Fasadevask
- Installert avfuktersystem i bodområdene
- Bonet alle gulvene, hvilket medfører lengre levetid
- Lys under broen
- Stikk i alle etasjer og på takterrassene
- Lys på søppelskur
- Inngått avtale med vaktmester for vedlikehold og annet forfallent
- Terrassebord på begge takterrassene er skuret og beiset
- Velfungerende overvåkningskamera
- Installert ny toveiskommunikasjon i heis
- Gjerdet sikret på nedre takterrasse
- Rørarbeid:
  - Rørene er renset. Grunnet tidligere manglende vedlikehold måtte dette gjøres flere ganger.
  - Trykket er justert
  - Byttet trykkpumpe for å sikre vanntrykk til de øverste etasjene
  - Alt arbeid er dokumentert for etterkommende styrer
  - Det er fremdeles utfordringer periodevis med varme i 6.etasje, dette arbeidet skal utføres når varmen skrur av våren 2024. Tidligere dårlig vedlikehold har ført til enkle løsninger. Dette skal tas tak i våren 2024.

### **Annet styrearbeid**

Det var innbruddsforsøk i boder sommeren 2023. Saken ble anmeldt, men henlagt. Tre av boddørene ble ødelagt. Denne saken ligger fremdeles hos forsikringsselskapet. Det er forventet at nye dører er på plass når årsmøtet avholdes.

Flere beboere har opplevd at nøkkelbrikker ikke fungerer. Det skyldes trolig at tidligere styrer har satt utløpsdato på brikkene. Disse oppdateres fortløpende når beboere tar kontakt.

Det er igangsatt befaringsarbeid for å se på mulige løsninger på vedlikehold alle terrasser.

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.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Sameiet Teglverksgata 11

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Ved postkassene i 1.etg

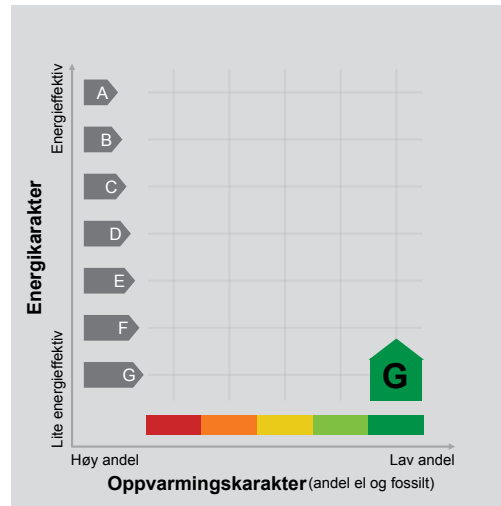
\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift



Adresse	Teglverksgata 11
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81364818
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-90780
Dato	12.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

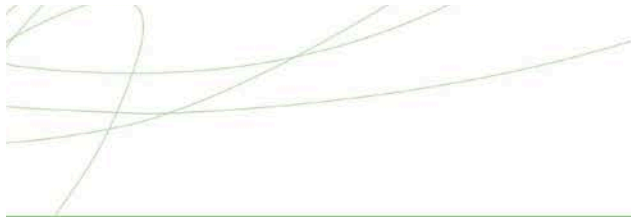
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montering tetningslister**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1920
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	42
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	6
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### **Tiltak 10: Redusér innetemperatur**

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

#### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

#### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

#### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### **Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 04.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Teglværsgata 11	V <sup>3</sup> r ref.: 519/52	Fjdselsdato eier: 28.05.1995
Teglværsgata 11	Type: Boligsameie	
0553 OSLO	Eiere: Mildrid Musdalslien	
Organisasjonsnr: 998 478 197	Seksjonsnr: 52	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	2 589	
Felleskostnader: Avdrag fellesl <sup>3</sup> n		44
Felleskostnader drift		2 196
Renter fellesl <sup>3</sup> n		72
Bredb <sup>3</sup> nd		277

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm<sup>3</sup> neden

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	12 042	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	12 042
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	1 300 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	1 236 283

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 04.03.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04.03.2025: 1 236 283

Andel av saldo: 12 042

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

### 4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marthe Dirdal

Adresse: Teglværsgata 11

Postnr/-sted: 0553 OSLO

Telefon: Mob.: 48106935

E-post: teglværsgata011@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm<sup>3</sup> l om utest<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> l oppgitt riktig utest<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	10 843	Gjeld:	12 042	Andre inntekter:	347
		Utgifter:	890		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 52		Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 227/562 - seksjon:52

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

**Boligopplysninger:**Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 04.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Tegverksgata 11	V <sup>3</sup> r ref.: 519/52	Fjdselsdato eier: 28.05.1995
Tegverksgata 11	Type: Boligsameie	
0553 OS LO	Eiere: Mildrid Musdalslien	
Organisasjonsnr: 998 478 197		

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF      Polisenr: SP587012

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0603

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

**Fasiliteter:**

Sameiet rker konto "felleskostnader drift" med 25% fra 01.01.2023, Konto "bredb<sup>3</sup> nd/TV" beholdes uendret.

Sameiet har avviklet kollektiv TV avtale, men beholder bredb<sup>3</sup> nd. Leietillegg for bredb<sup>3</sup> nd reduseres iht. ny abonnemnt.fra 01.01.2021 - Tar forbehold om endringer, kontakt styret ved spjrs<sup>3</sup> l.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.





## Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

### Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

### Gebyrer til Usbl

#### 1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

#### 2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.570,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

#### 3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.357,-** 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](mailto: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.

**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 besluttet 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 karmen
- 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 regnskapsføring.

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 oppfylder 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 forretningsføring 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 kapittel 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

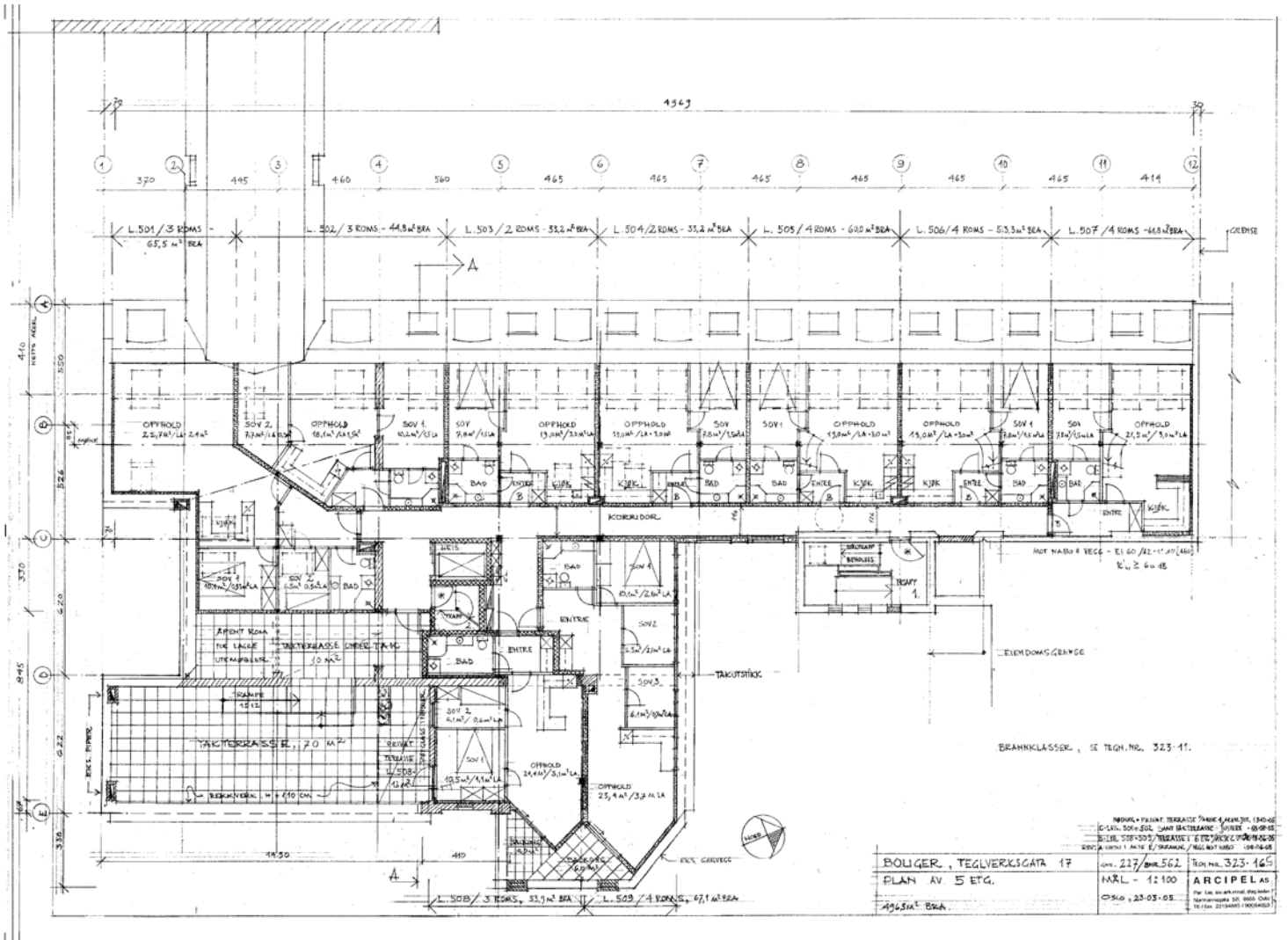
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## § 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.

\*\*\*\*\*





INDVIK + PRINAT. TEKNISKE TÅNDE 4. JANUARI 1960-62  
 ©-SÅL. SOV + SOV. LAMP. BRUKTILBEING. SØNNE - BRØD-ØS  
 SØNNE - SØV + SOV. TEGNINGS- OG FOTOKOP. SØNNE - BRØD-ØS  
 SØV + SOV. I AKTIV. E/SØNNE/REG. MÅLSTØB. 1960-62

**BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17**  
**PLAN AV 5 ETG.**  
 496,5 m<sup>2</sup> BRA.

OMR. 217/561.562  
 MÅL - 1:100

TEGN. NR. 323-145  
**ARCIPEL AS**  
 For Løs av arkitektarbeid  
 Hoffmannsgata 51, 0605 Oslo  
 Tlf. 02 21 00 00 (10 linjer)



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Neas AS  
Postboks 183  
1325 LYSAKER

26 MARS 2009

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200504857-32 Saksbeh: Ingvild Simers Moe Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: TEGLVERKSGATA 11 Eiendom: 227/562/0/0  
Tiltakshaver: Hans F. Bassøe Adresse: Måltrostveien 37, 0786 OSLO  
Søker: Neas AS Adresse: Postboks 183, 1325 LYSAKER  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

**FERDIGATTEST - TEGLVERKSGATA 11**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

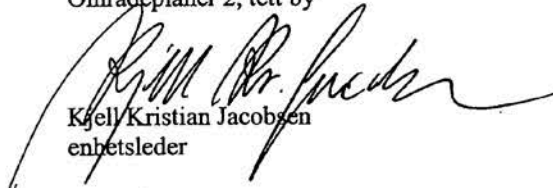
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 2, tett by

  
Kjell Kristian Jacobsen  
enhetsleder

  
Ingvild Simers Moe  
saksbehandler

Kopi til:  
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786 OSLO



Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 22 66 24 94  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

# 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 sjeners. 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 sigarettneiper 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. Sjøppel 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. Sjøppel 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

# Nabolagsprofil

Teglverksgata 11 - Nabolaget Freiiparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

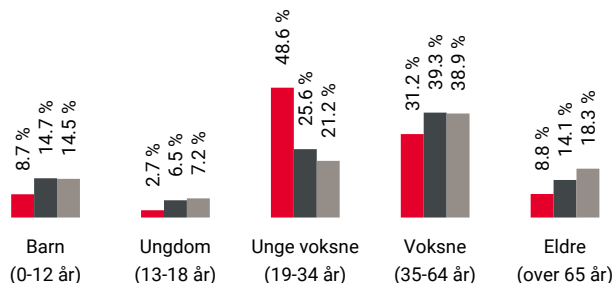
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiiparken/Sofienbergpar...	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 0.4 km

## Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

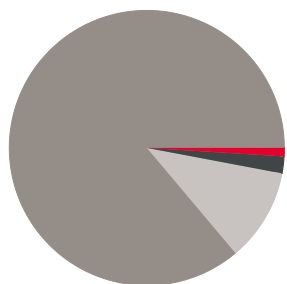
⚽ Sofienbergparken balløkke 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Dælenengen ballbane 7 min 🚶  
Ballspill, fotball 0.5 km

🏃 Fitness24Seven Grünerløkka 9 min 🚶

🏃 Fresh Fitness - Carl Berner 10 min 🚶

## Boligmasse



■ 1% enebolig  
■ 2% rekkehus  
■ 87% blokk  
■ 11% annet

«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

Sitat fra en lokalkjent

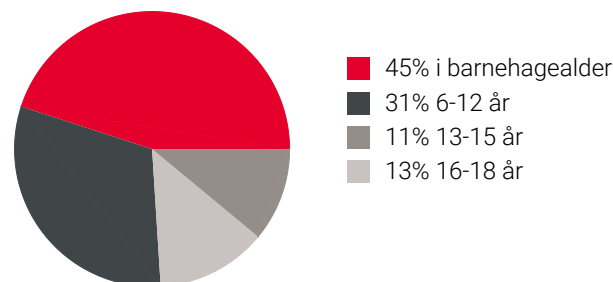


## Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg 13 min 🚶

📍 Boots apotek Grünerløkka 9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



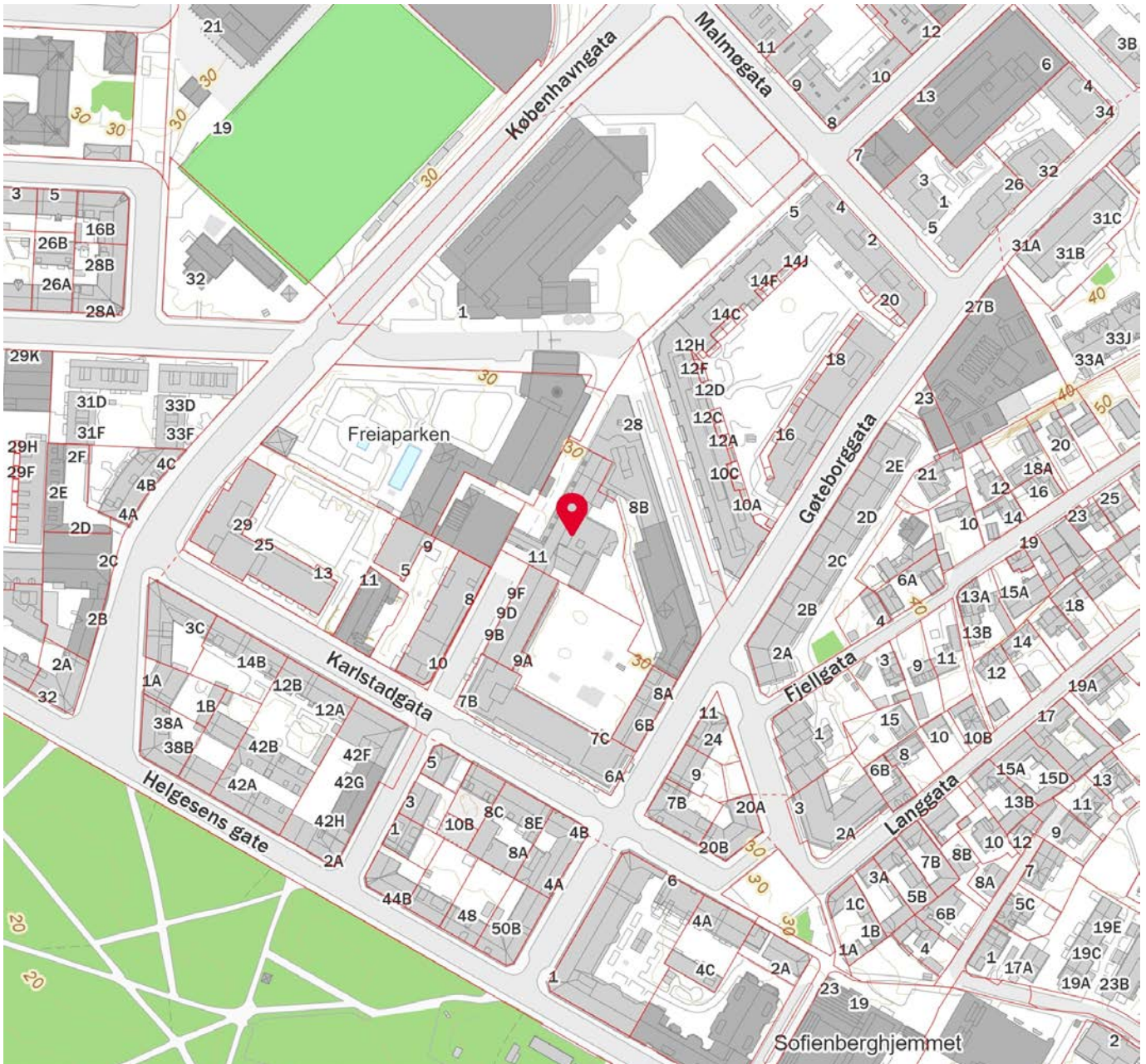
0% 59%

■ Freiiparken/Sofienbergparken  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Teglverksgata 11  
0553 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393  
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre