

GRÜNERLØKKA / RODELØKKA

Teglverksgata 11

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1983.7 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

202 710,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

7 728 357,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

5 413,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESBJELD

Kr 25 647,-

BYGGEÅR

1920

BRA-I/BRA TOTAL

77/85 kvm

ENERGIMERKING

C

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811





Lys og luftig 3R inkl. hybel med egen inng. | Unik mulighet med 2,95m meter under taket | Garasjeleie m. el* | Må ses!

Velkommen til Teglverksgata 11!

Leiligheten har store vinduer, generøs takhøyde på 2,95 meter, et industrielt uttrykk og en romslig planløsning som gir boligen en luftig atmosfære med god plass til gjester!

Bygården var opprinnelig et fabrikklokale fra 1920, men ble omgjort til leiligheter i 2007.

Boligen holder en gjennomgående god standard fra byggeår, med et romslig kjøkken i åpen løsning med stuen, et badrom av god størrelse, et soverom og egen hybeldel med badrom og te-kjøkken.

- Mulighet for leie av garasjeplass med elbillader*
- Felles takterrasse med flere soner og sol hele dagen
- Blindvei vendt mot Freiaparken
- Fyring og VV inkl. i fellesutg.

Hybel har inngang fra felles gang med egen dørcalling. Hybel har vært utleid til kr 12 000,- pr. md. - God skattefri inntekt!



































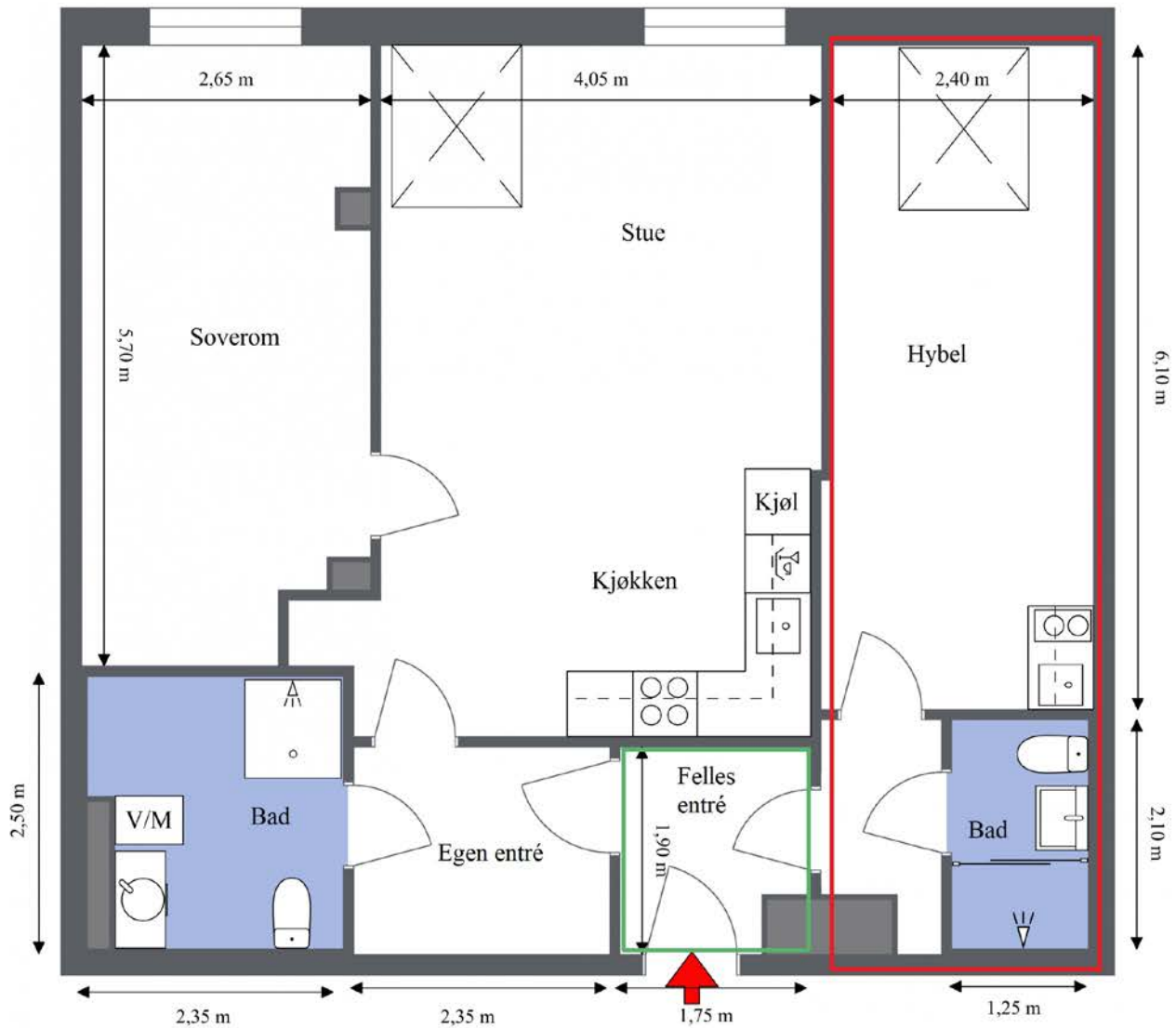




Planteegning



Teglverksgata 11, snr 42



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

TEGLVERKSGATA 11

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7.500.000

Omkostning kjøper

7.500.000,00 (Prisantydning)

25.647 (Andel av fellesgjeld)

7.525.647 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13.500 (Boligkjøperforsikring* (eiegedt))

188.120 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

189.210 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

202.710 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7.714.857 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7.728.357 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

E

stimert totalpris inkl. omk

Kr 7.728.357

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5.413,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, kommunale

avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, varmevann, felles bygningsforsikring og generell drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer m.m.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga. rentekninger etc.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader drift kr 5.031,-

Avdrag felleslån kr 103,-

Renter felleslån kr 143,-

Bredbånd kr 316,-

Eiendomsskatt

Det påløper ikke eiendomsskatt på denne eiigheten pt.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 25.647 pr. 05.03.2026

Lånebetingelser: fellesgjeld. Andel fellesgjeld er kr 25

647,- pr. 05.03.2026

Total fellesgjeld for sameiet er kr 1.811.814,00,- pr.

05.03.2026 og lånevilkårene er:

Lårenummer: 1636784421 DNB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentebetingelser: pr. 05.03.2026: 6,7% p.a.

Innflytelsesdato: 30.09.2018

Det er ikke innført individuell nedbetaling (N-vordning) av andel fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/ Bredbånd: Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av bredbånd og TV. Dekoder medfølger iht selger. Man kan velge mellom tv og internett, eller kun internett med en høyere hastighet (500/ 500 Mbps). Ytterlige valg kan bestilles direkte hos Telia og betales da av hver enkelt.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og mer.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 703 008 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 802 032 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettside.

Beliggenhet

Velkommen til sjarmene Grünerløkka og Rodøkkå!

Leiligheten har en populær beliggenhet sentralt på Grünerløkka, like ved Sofienbergparken. I nabolaget rundt leiligheten finner du alt du trenger av fasiliteter. Området er proppfullt av koselige spiseplasser, antikvitetsbutikker, barer og kaffeer. Du må nesten ta deg en liten rusletur og nyte området, da vil du oppdage flere lokale godbiter, og plutselig trer du oppdaget din nye favorittplass! Det er akkurat dette som gjør området så spennende og opplevelsesrikt. Av lokale godbiter kan Perla bar, Vespa og Humla og Babbo Collective Ølverfuss nevnes. For ikke å glemme Felloni & Piersante som er kjent for sine søtlige focaccia-sandwicher eller 200 som kan skimte med en av byens mest populære pastarami sandwicher!

Andre severdigheter som og er verdt å nevne er: Parkteateret, Schous kulturstasjon, Ringen kino, Dansers Hus, Filisscenen og Popsenteret, alt kun innen kort gåavstand.

Flotte parker finnes også rett i nærheten, bl.a. Sofienbergparken som du finner rett utenfor døren. Spaserer du oppover vil du komme til trehusøylen på Rodøkkå, spaserer du motsatt retning av Grünerløkka kommer du frem til Botaniske Hage og videre bortover til Tøyen. Hyggelige Ola Norr kan friste med skiløpp for de minste på vinterstid, eller lek, avslapping og Øya festivalen på sommerstid. Det er heller ikke langt til Mathallen på Vulkan, som er en innerdørs mathall med kaffee, spisesteder og spesialbutikker med produkter fra mindre norske matprodusenter.

Spaserer du nedover vil du komme til Jernbanetorget og Karl Johan på knappe 20 minutter. De daglige innkjøpene får du gjort unna hos Kiwi Rodøkkå og Markveien samt Rema 1000 Rodøkkå som er rett i nærheten. Løkka er også kjent for sitt mangfold av mindre og spennende forretninger med blant annet frukt og grønt. For den treningsglade finnes flere treningssentre i umiddelbar nærhet, Sats, Eno og Fitness 24. Delenga idrettsanlegg med kunstgressbane og ishall, samt Fagerheimen Tennisklubb ligger også i nærheten.

Her er det enkelt å ha med og uten bil. Svært godt kollektivtilbud med både trikketokteplass og bussholdeplass nesten like utenfor. Trikk- og busslinjene i nærområdet gjør det enkelt å komme seg både på kryss og tvers gjennom byen. Sofienbergparken busstopp ligger bare to minutters gange unna, og trikketoppet Olaf Ryges plass er også en liten rusletur på ca. fem minutter unna. Skal du ta F-bane er Carl Berners plass det nærmeste stoppet rundt 15 minutter unna med linje 5 som går forbi.

På denne adressen finner du alt du trenger i umiddelbar nærhet, rolig, bynært og stor mulighet for å leve "Løkkaliv" fullt ut.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Eiendommen ligger til Grünerløkka skole. Se vedlagt nabobudsprofil for oversikt over skoler og barnehager i området.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/byleksadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Parkering

Mulighet for å overta leieavtale på garasjeplass i Gøteborgsgata 16 med ekkilader til kr 1.600,- pr. mnd. Tilvis mulighet for både kjøp og leie av parkeringsplass i garasjekjeller tilhørende Teglværsgata 3/ 8.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringsstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkerings tid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt lastebare hybridbiler: kr 3.650 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- E-biler: kr 1.200 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: seesidokommune.no - beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesinnganger for enkel orientering.

Tomt

Tomttype: Eiet

Tomtestørrelse: 1993,7 m²

Eiertomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomteareal er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstier, plenarealer og diverse beplantning.

Sameiet har en felles takterasse med flere sittegrupper, diverse beplantning og grill til felles benyttelse.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eiendom: Eieksisjon

Objekttype: Eieksisjon

Ferdigattest/bruksstillatelse:

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra industribygg til bolig, datert 26.03.2019. Videre foreligger det ferdigattest på utskifting av klokke i innsen/ inngangen til eiendommen datert 19.08.2022. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Byggetegninger:

Godkjente byggetegninger stemmer overens med dagens plantegning, men iht. byggetegningene er det en dør fra badetrommet inn til soverom i hoveddelen, denne døren er ikke etablert. Videre er døren fra antrean og inn til oppholdsrommet (kjøkken/ stue) etablert på motsatt side av byggetegningen, som utgjør dagens plassering av kjøkkenet.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Innhold

Areal

BRA - i 77 m²

BRA - e 8 m²

BRA - b 0 m²

BRA totalt 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e 8 m² bod

5. etasje

BRA-i 77 m² entré, mellomgang, stue/ kjøkken, stue, soverom og to bademr.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Areal et innenfor boenheten.

BRA-e - Eksistent bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Areal et inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og ALH. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er målevendig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Areal et oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Boligen disponerer en bod i byggets første etasje.

Boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

De oppgitte arealer er hentet fra rapport med

betalingsdato 02.03.2026 utført av Tekstmann Jan

Barby. Arealene er beregnet og rom er definert etter

dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningssmyndighetene.

Standard

Velkommen til Tagliwerksgate 11 - presentert av Emir Resultatoppgiv i Emera Eiendomsmedling.

Lys og luftig leilighet med store vinduer, generelt

takhøyde på 2,95 meter, et industrielt utrykk og en

romslig planløsning som gir boligen en luftig atmosfære med god plass til gjester!

Leiligheten er sentralt plassert på populære Grünerløkka

med Sofienbergsparken som nærmeste nabo. Bygården

er opprinnelig et

fabrikklokale fra 1920, men ble omgjort til leiligheter i

2007.

Nærmere innhold:

Stue

Tilfeldige og moderne stue med en lys og luftig

romløsning. Det første som møter deg er store

vindustriater og billettet vendes naturlig nok mot de store

vindustriatene og boligens unike utforming. Her er det for

øvrigt god plass til sofa med tilhørende salongbord og

tv-seksjon. Siden leiligheten er beliggende høyt oppe i

etasjeplan, vendt ut mot blindgate og Friseparken har leiligheten ingen direkte innsyn. Vegge- og himlingsflatene er malt i samme, lune farge og på gulvet er det klassisk, trestavs eikeparkett.

Kjøkken:

I sammenheng med stuen er boligens innholdsrike kjøkken fra den italienske leverandøren Tecchinon med lyse fronter og håndtak i stå. Benkeplate i laminat med beslag i metall, smarte løsninger og godt med oppbevaringsplass. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, stekeovn og plateopp med ventilator over. Over kjøkkenbenken er det stikkontakt og belysning. Stålkum og ett-greps blandedbatteri.

Soverom:

Soverommet har god størrelse og rikelig med plass til dobbeltseng. Også god plass til både "sesekrok" og konturbesning. Stort vindu gir svært gode lysforhold. Vegge- og himlingsflater er malt i samme farge, som gir rommet en avslappende atmosfære å sove i. Åpen garderobelesning er montert og gir god lagringskapasitet.

Baderom:

Pent, flislagt baderom med varmtdren gulvvarme og downlights i himing. Dusjbjelke med innfellbare glassdører og dusjsett med rainshower - begge i sort utførelse. Videre er baderommet innredet med gulvstående toalett og heldekkende servant med skuffinnredning under og speil over. God plass til ytterligere oppbevaring etter eget ønske behov. Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Entré:

Velkommen hjem! Føler gang, hovel- og hybeldeb med brannndøre. Videre i entreen tilhørende hoveddelen er det god plass til oppbevaringsmøbel som både garderobe og kommode.

Hybeldeb:

Hybeldeb er på mange måter genial i og med at den kan anvendes etter egne ønsker. Den kan fint leies ut slik den er med entré, stue/ kjøkken og baderom, men kan også brukes som et soverom nr. 3. Kanskje spesielt aktuelt for en ungdom i hus. Hybeldeb har egen inngang fra felles yttergang samt egen døralling. Frem til nylig har hybelen blitt utleid for 12 000,- kr pr. mnd (144 000,- årlig) med "alt" inkludert. Dette er en fin skattefri inntekt for deg som ikke trenger denne delen av leiligheten til eget bruk. Et eksempel på hvor nylig hybeldeb er: Bolig på 2 000 000,- over 30 år, med en effektiv rente på 5,3% kan hybelen med en inntekt på 12 000,-, dvs dette lånet alene. Det betyr med andre ord at du kan få en 3-roms leilighet til en svært konkurrensedyktig pris.

Innbo og løsøre: - Hvitvarer på kjøkken medfølger.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst: anholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringssettene følger vedlagt salgsoppavæven.

Interesserer oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller
tilsvarende?

Utleiedel.

Er overformente godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, solgt ny med utleiedel i 2007.

Byggemåte

Utvendig byggemåte

Grunnmur oppført i isolert murverk og naturstein. Slått
kjellerbekke, antatt stoppte etasjeskillere med oppfôret
gulv og nedfôret himling i hver etasje. Murverk i bærende
konstruksjoner og fassader. Yttervegger utvendig pusset
og malt. Flatt tak tekket med papp/flate. Vindeltapper i
stål mellom etasjene. To felles takterrasser.

Vinduer

Vinduer med rammer i aluminium og isolerglass fra ca
2005.

Et vindu i stue og i hybel del som takvindu.

Dører

Entrédører i B30 og dB35 kvalitet.

Lyd og brannklassifiserte dører til både hoveddel, hybel del
og ut i felles gang.

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en bygningsakkreditering, som gir en
teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle
avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,
er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter
grundig gjennomgår disse dokumentene for bud legges
inn.

All informasjon i tilstandsrapporten ansees som kjent for
køper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold
som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert
med TSG2 og TSG3 bør vurderes nøye, da de indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan
innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er
merket med TSGU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TSG2

- Vårom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og
tettlesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
membran/lesingen. Smøremembran på vegg som er
over 15 år og barnebrann over 20 år blir vurdert til TSG2
i rapporten. Dette badet er nå snart 20 år gammelt. TG 2
gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet
brukstid for membran/tettlesjikt er oppbrukt.

- Vårom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettlesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
Smøremembran på vegg som er over 15 år og
barnebrann over 20 år blir vurdert til TSG2 i rapporten.
Dette badet er nå snart 20 år gammelt. TG 2 gis med
bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid
for membran/tettlesjikt er oppbrukt.

Bygningsdeler vurdert med TSG3

-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TSGU):

-Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Teglværksgata 11, 0653 OSLO

Gnr. 227, bnr. 582, snr. 42, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.

Selger

Sebastian Kim Østgaard

Sameie

Sameiet Teglværksgata 11

Organisasjonsnummer: 998478197

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet

Sameiet Teglværksgata 11, med sameiebrøk 78/3597.

Sameiet består av 59 leiligheter.

Foretningstimer er Boligbyggelaget Uslø.

Felles bygningsforsikring i Skadeforsikring med

polisenr. SP567012.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjanse for
andre beboere.

Barnevogn og nullatomparkering avtales med styret og må
aldri være til hinder for tilgang i fellesarealer.

Sykler skal plasseres i felles sykkelbod eller i stuv
utenfors.

Foretatt påkostninger de senere år:

2024 - Snyting av alle avløpsrør i sameiet.

2022 - Oppussing av kokekå i overgang og dele av tak.

Etter en lekkasje i en leilighet i andre etasje ble det
registrert fukt i noen av bodene i etasjen under. Dette er
utbedret av sameiets felles forsikring, og selger opplyser
om at det ikke berørte boden som tilhører denne boligen.

Etter en lekkasje i en leilighet i andre etasje ble det
registrert fukt i noen av bodene i etasjen under. Dette er
utbedret av sameiets felles forsikring, og selger opplyser
om at det ikke berørte boden som tilhører denne boligen.

Planlagte påkostninger:

- Det er pt. ingen større planer for sameiet.

- Årsmøte gjennomføres nå i mars.

Foretningstimer: Boligbyggelaget Uslø

Sameiets forsikringselskap: IF Skadeforsikring

Polisnummer fellesforsikring: SP56702

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjanse for andre beboere

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett

Styreordførermøte: Det praktiseres ikke styreordførermøte

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i prospektet

Energimerke

Energiarakter: C

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energitattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energitattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energitattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energitattesten.

Oppvarming

Sentralvarme med radiatorer og varmekabler på badetrom tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Dersom beboelsesrom ikke har vegge- eller fastmonterte varmekabler ved visning følger dette heller ikke med.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. kr 2 000,- pr. år / 2 550 kWh, pr. år (dette er for både

leiligheten og hybel)

Selger har avtalt Norgespris på strøm på eiendommen til og med 31.12.2026 og denne er pr. på 50 øre inkl. mva. Nettleie, avgifter og påslag fra kraftleverandøren kommer i tillegg. Er det fjernvarme vil det også komme kostnader i tillegg. Denne avtalen vil følge eiendommen i den avtalte perioden. Les mer om Norgespris her: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/legg-fram-lov-om-norgespris-pa-strum-og-fjernvarme/id5910284/>

Verneklasse/SEFRK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://hksantikvaren.maps.arcgis.com/lepps/webappviewer/index.html?it=5453de98b6e4efb0c65f69298a767>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor, industri, bevaring og felles anlegg i henhold til reguleringsplan S-4/27 datert 15.12.2004 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Tinglyste heftelser

Legatant: Kommunen har legatant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legatant på innli 26 som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legatant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritett

foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
 Legapart til kommunen har høyere prioritet enn
 legapart til sameiet.

Veier, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
 avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
 det kommunale nettet er private, og
 vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
 Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Hybelen er godkjent og byggeselitt
 som hybel, og kan lovlig leies ut.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige
 radonnivåer ved utleie. Det er ikke gjennomført
 radonmåling på denne boligen da den ligger høyt oppe i
 etasjene. Hybelen / utleiebelen har frem til i nylig vært
 utleid for kr 12 000,- per måned. Beløpet inkluderer alt.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
 standard kjøpekонтракten som er utarbeidet av Emens i
 forbindelse med eiendomsforbud. Kjøpekонтракten kan
 gjennomgås hos eiendomsregleren før budet legges
 inn. Ta kontakt med eiendomsregleren dersom det er
 spørsmål.

Boligen og tilhørende bod vil ikke bli ytterligere rengjort
 før overtakelse.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
 selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet
 boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
 boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
 informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
 Partners. Boligkjøperforsikring er en rettsligsforsikring
 som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
 oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
 neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
 vedlagte materiell eller på [https://
 www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold
 til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal
 følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
 Fastmonterte eller spesielt tilpassede installasjoner og
 innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger
 normalt med i handelen, med mindre det foreligger en
 særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.
 avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges
 Eiendomsreglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og
 gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget
 – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og
 selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygges på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsopp-gaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsopp-gave, tilstandsrapport og selgers egenekklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er test.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordiner gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Sitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til sitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisanslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som foreligger for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges isom den er, noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon og vilkår

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 2-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand - eller hvis det er tilkaleholdt, eller gitt felaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisanslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egeandel).

Ikke-forbruker - definisjon og vilkår

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i nærings sammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen isom den er, og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arsaksvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud"-knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budsjema, og budsjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal innngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved fornyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er innngitt, kan budgiver innngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpstilmålt må megler kontaktes og fullmakten oversendes for budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt grunntall), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt 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. Kontroller gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å innngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvart avvikling av budrunder. I forbrukerforhold (hvis der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreføres til alle involverte parter slik at disse får tid til å omgå seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpent er for kort til at megleren kan avvikle budrunder på en forsvart måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at artelen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve artelen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter anbudningsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 75.256,47,-

Gruppepakke bolig info: kr 3.630,-

Marketspakke inkl. Emera digital: kr 24.650,-

Oppgjørskontor inkl. faktoring: kr 3.900,-

Tilretteleggingskontor: kr 5.000,-

Eierskiftegebyr: kr 6.570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 6.570,- og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av finglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 105.206,47

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag

Dersom oppdraget ses opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle arholde visninger, samt påkøpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resubegovic

Eiendomsmegler | Salgsstjert | Partner

emirresubegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfulmektig | Meglerkoordinator

martheholtjensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resubegovic

Eiendomsmegler | Salgsstjert | Partner

emirresubegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No AS

Organisasjonsnummer 934863407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 224 52 222

TEGLVERKSGATA 11

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250215	
Selger 1 navn	
Sebastian Kim Østgaard	
Gateadresse	
Teglverksgata 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0553
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Winterbergh
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SKØ

1

Document reference: 02250215

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornævnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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

Initialer selger: SKØ

2

Document reference: 02250215

- 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/boligsjeselskap:

- 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

Document reference: 02250215

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 02250215

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Østgaard	bb9e010377c4985c0481b 28126ca574e5793ab18	07.02.2026 06:38:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250215

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Teglverksgata 11, 0553 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 227, bnr. 562, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 15467-2977

Eiendomsverdi ref nr: ML4043

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02250215
Teglverksgata 11



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

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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet ligger i en gammel verkstedbygning som ble opprinnelig oppført på 1800 tallet, men ble totalrenovert og ombygd til leiligheter i 2007. Sameiet ble først etablert som et borettslag, men ble omgjort til sameie i 2011. Bygningen ble i 2007 innredet med tidsriktige og moderne leiligheter og oppført etter gjeldende byggeforskrift, TEK 1997 med endring 2003. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Leiligheten ligger i 5. etasje med en egen liten hybeldel. Framstår i dag som pent. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen særlige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1, men et par TG 2 pga alder på membraner. De byggetekniske konstruksjoner virker godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

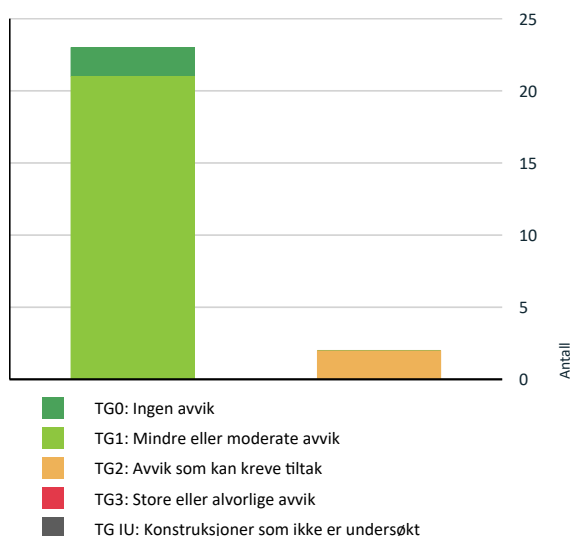
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt



Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og [Gå til side](#)
tettesjikt

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1890

Kommentar
Ca byggeår for opprinnelig bebyggelse.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Byggeår
2007	Modernisering	Eiendommen ble opprinnelig oppført ca 1890 som næringsbygg, men ble omregulert og innredet med leiligheter.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Kommentar

Grunnmur oppført i isolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke. Antatt støpte etasjeskillere med oppforet gulv og nedforet himling i hver etasje. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader. Yttervegger utvendig pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/folie. Vindeltrapper i stål mellom etasjene. To felles takterrasser. Eiendommen har personheis. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med rammer i aluminium og isolerglass fra ca 2005. Et vindu i stue og i hybel del som takvindu.

TG 1 Dører

Kommentar

Entredører i B30 og dB35 kvalitet. Lyd og brannklassifiserte dører til både hoveddel, hybel del og ut i felles gang.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte platekledd vegger og tak. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Betongdekke i etasjeskillere med oppforet tregulv.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Baderom med flislagte overflater og varmekabler. Baderom ble etablert ca 2007 samtidig som eiendommen ble ombyggt.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og malte plater i tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå snart 20 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.

5. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Baderom med flislagte overflater og varmekabler. Baderom ble etablert ca 2007 samtidig som eiendommen ble ombygd.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og malte plater i tak.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå snart 20 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusj på gulv med dusjdører. Servant med skuffeinneordning. Frittstående toalett.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Hybelkjøkken med to keramiske kokeplater, kjøleskap og rustfri oppvaskkum. Overskap montert.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Kommentar

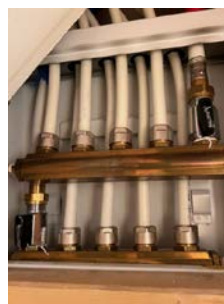
Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i skap plassert i tak på hovedbad.
Regulator for vannbåren gulvvarme for begge bad også plassert i tak på hovedbad.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på begge bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer 7x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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.

Tilstandsrapport

2007 Anlegget er fra byggeår for ombygging.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget tilfredsstiller ikke dagens strengere krav angående antall stikkontakter og komfyrvakt, men fungerer med dagens tilstand. Det er ikke tilbakevirkende kraft angående forskriften, men ved arbeid på el-anlegg må det påregnes utbedring av nevnte mangler. Takstmannen har ikke autorisasjon for taksering av el-anlegg. Det anbefales at el-anlegget eventuelt kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

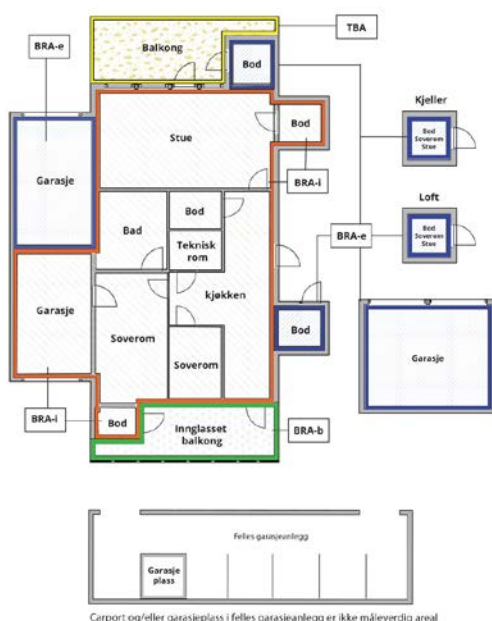
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje	77			77		1	78
Kjeller		8		8			8
SUM	77	8				1	86
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom, stue/kjøkken 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde fra 2.50m-2.95m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Sebastian Kim Østgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	562		42	1983.7 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Ikke relevant

Adresse

Teglverksgata 11

Hjemmelshaver

Sebastian Kim Østgaard

Boligselskap

Sameiet Teglverksgata 11.

Eierandel

78 / 3597

Forretningsfører

USBL. Telefon: 22 98 38 00

Organisasjonsnr

998478197

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiet seksjon med egen hybeldel beliggende nord for Sofienbergparken på Grünerløkka i etablert boligstrøk med blokker og bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til bygningen fra Teglverksgata. Trapp- og heis adkomst til bygningens etasjeplan. To felles takterrasser i sameiet. Meget sentral beliggenhet med korte avstander til skoler, forretninger, offentlige kommunikasjonsmidler og gangavstand til diverse parkanlegg og Grünerløkka med et variert servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Indre gårdsrom i avskjermet og opparbeidet noe beplantning, lekeplasser, sittegrupper og asfaltert/hellelagt gangareal.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	SP 587012			
Kommentar				
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 TG1U:** 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fuktnnhold 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 slitasjegrade:** 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."
- 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/ML4043>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Teglverksgata 11	V³ r ref.:	519/42	Fjdselsdato eier:	18.02.1991
Teglverksgata 11	Type:	Boligsameie		
0553 OSLO	Eiere:	Sebastian d stgaard		
Organisasjonsnr: 998 478 197	Seksjonsnr:	42		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	5 659		
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n		109
	Felleskostnader drift		5 091
	Renter felles³ n		143
	Bredb³ nd		316

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	25 647	Gjeld siste³ rsoppg.:	25 647
Klient ajourf.³ n:	1 181 190,40	Klient gj. s.³ rsoppg.:	1 181 190

Spesifikasjon av³ n:

L³ nenummer: 16367641421, DNB Bank ASA
Annuitets³ n, 4 terminer per³ r.
Rentesats per 04.03.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 04.03.2026: 1 181 190
Andel av saldo: 25 648
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eivind Wormdal
Adresse: Teglverksgata 11
Postnr/-sted: 0553 OSLO
Telefon: Mob.: 90134004
E-post: teglverksgata011@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	25 647	Andre inntekter:	690
Annen formue:	18 664	Utgifter:	1 863	

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 42	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 227/562 - seksjon:42

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0503
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Teglverksgata 11	V ³ r ref.:	519/42	Fjdselsdato eier:	18.02.1991
Teglverksgata 11	Type:	Boligsameie		
0553 OSLO	Eiere:	Sebastian d stgaard		
Organisasjonsnr: 998 478 197				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3
Livslrp standard: Nei Kategori: Leilighet
Fasiliteter:

Felleskostnader til drift nker med 4 % fra 01.01.2026.

I tillegg er det vedtatt ³ nke belrp knyttet til bredb³ nd med 13,99% slik at inntekten dekker kostnaden borettslaget har for bredb³ nd.

Sameiet har avviklet kollektiv TV avtale, men beholder bredb³ nd. Leietillegg for bredb³ nd reduseres iht. ny abonement.fra 01.01.2021 - Tar forbehold om endringer, kontakt styret ved spjrs^{m3} l.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



Adresse

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-266780

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81364818

Gårdsnummer

227

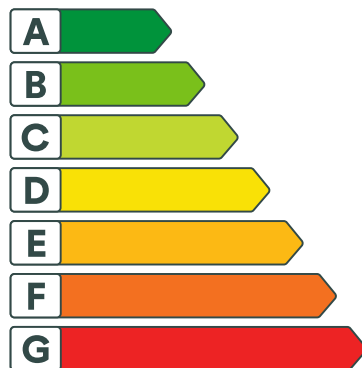
Bruksnummer

562

Seksjonsnummer

53

Bruksenhetsnummer

H0503


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1920

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

141,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 955 kWh



Teglverksgata 11, 0553 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Teglverksgata 11, 0553 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

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: 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 9: 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 10: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og nødvendig utlufting. 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 18: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. 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 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 luftutskifting (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. m².



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**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 seksjonseierens 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.

Fellessanleggene 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 hæverk.

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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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 førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven 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.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET TEGLVERKSGATA 11

Revidert 26.05.2020

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets 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 sameiet.
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. Henvendelser skal sendes skriftlig til teglverksgata011@gmail.com. Styret sender videre ut klage til andelseier dersom det er grunnlag for det.

BOMILJØ OG ORDEN

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn. Boring og annet støyende arbeid 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 med kontaktinformasjon. 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 sameiet. 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 strengt 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. Søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.
19. Heisen må benyttes etter oppsatte retningslinjer. Misbruk av heisen, som medfører stans eller annet behov for ekstra service, vil bli viderefakturert den enkelte ansvarlige seksjon. Styret kan ta i bruk videooptak for å avdekke den aktuelle seksjon.

PARKERING

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

SØPPEL

21. Søppel skal kastes i sameiets 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 Sameiet Teglverksgata 11

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Marthe Dirdal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen inntømne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for to år.

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

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Wormdal for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Haneborg stiller til gjenvalg som medlem.

Vedtak:

Valgt ble: Anders Haneborg gjenvalg for 1 år.

Valgt ble: Michael Ramberg Øistad for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Edit Bø for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ingen ble valgt inn til valgkomite

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nabolagsprofil

Teglverksgata 11 - Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

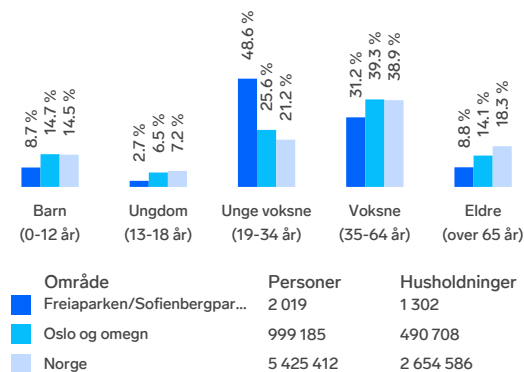
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 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 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



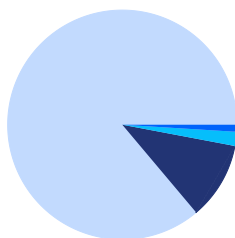
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Sofienbergparken balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	5 min	0.4 km
	Fitness24Seven Grünerløkka	9 min	
	Fresh Fitness - Carl Berner	9 min	

Boligmasse



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

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

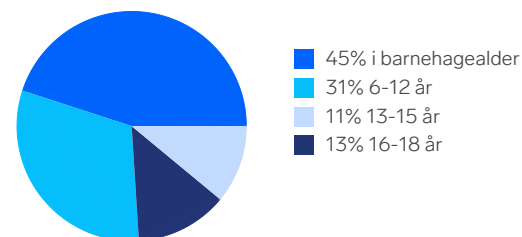
Sitat fra en lokalkjent



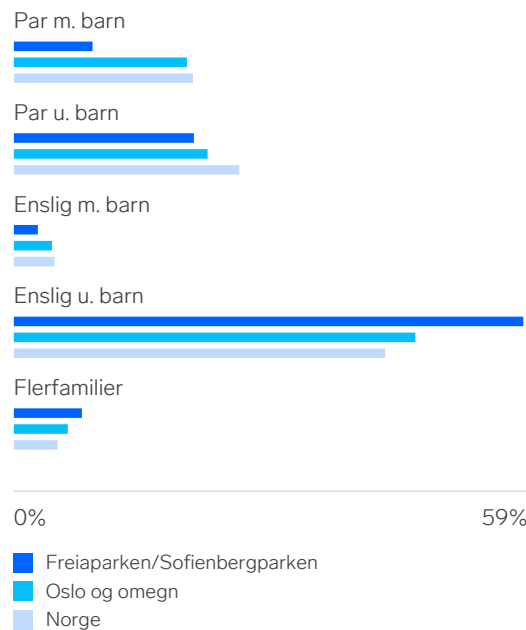
Varer/Tjenester

	Carl Berner Torg	11 min
	Boots apotek Grünerløkka	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

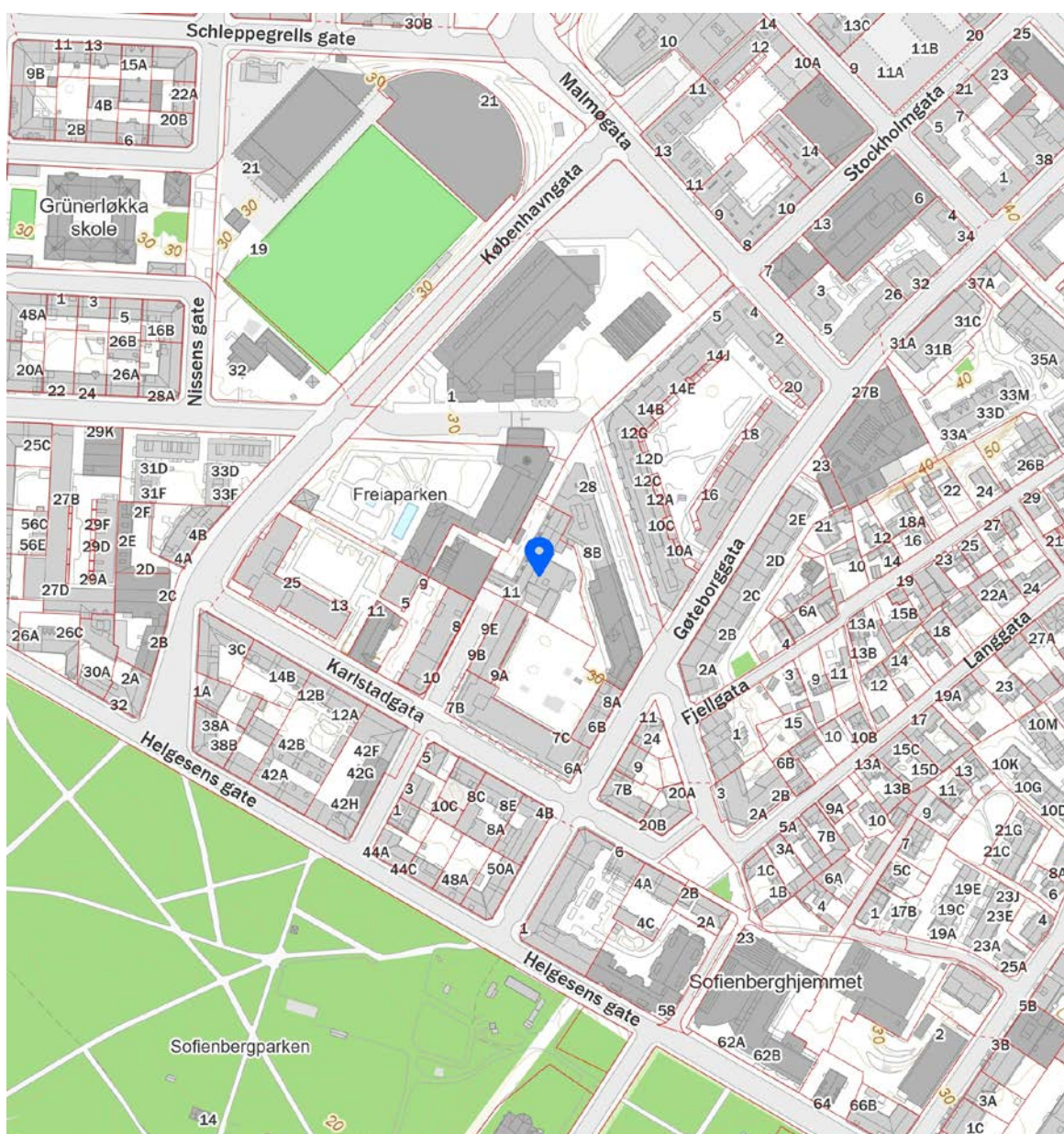
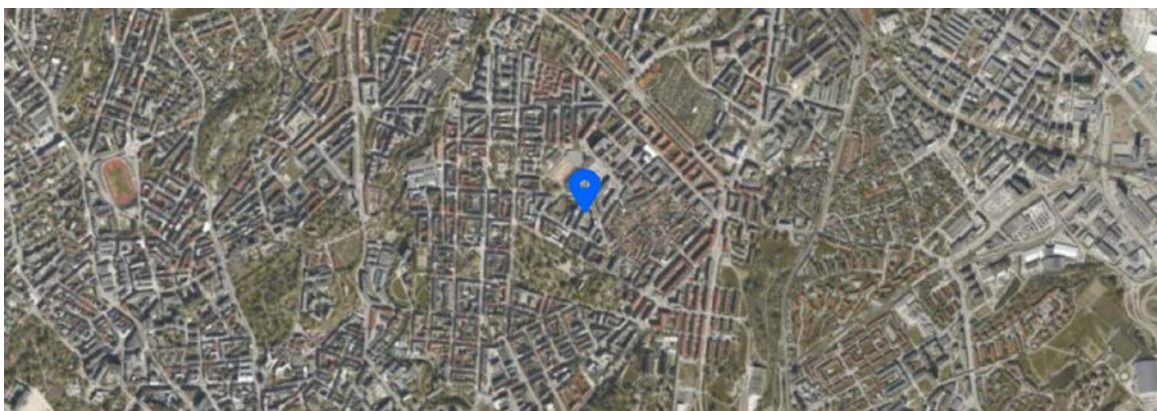


Sivilstand

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



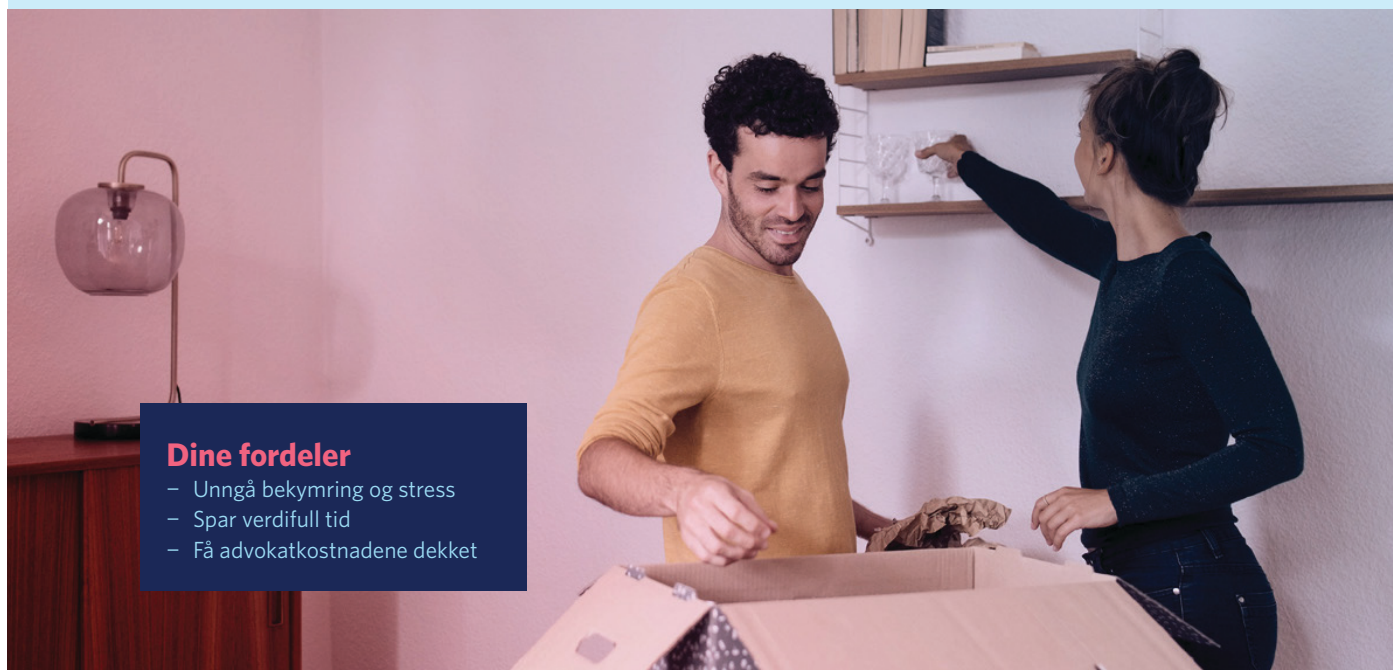
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING