



Velkommen til

Teglverksgata 7A,
0553 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Teglverksgata 7A,
0553 Oslo

Moderne studioleilighet m/fransk balkong. Hems m/9 kvm gulvflate. IN-ordning. Felles takterrasse m/herlig utsikt. Heis.

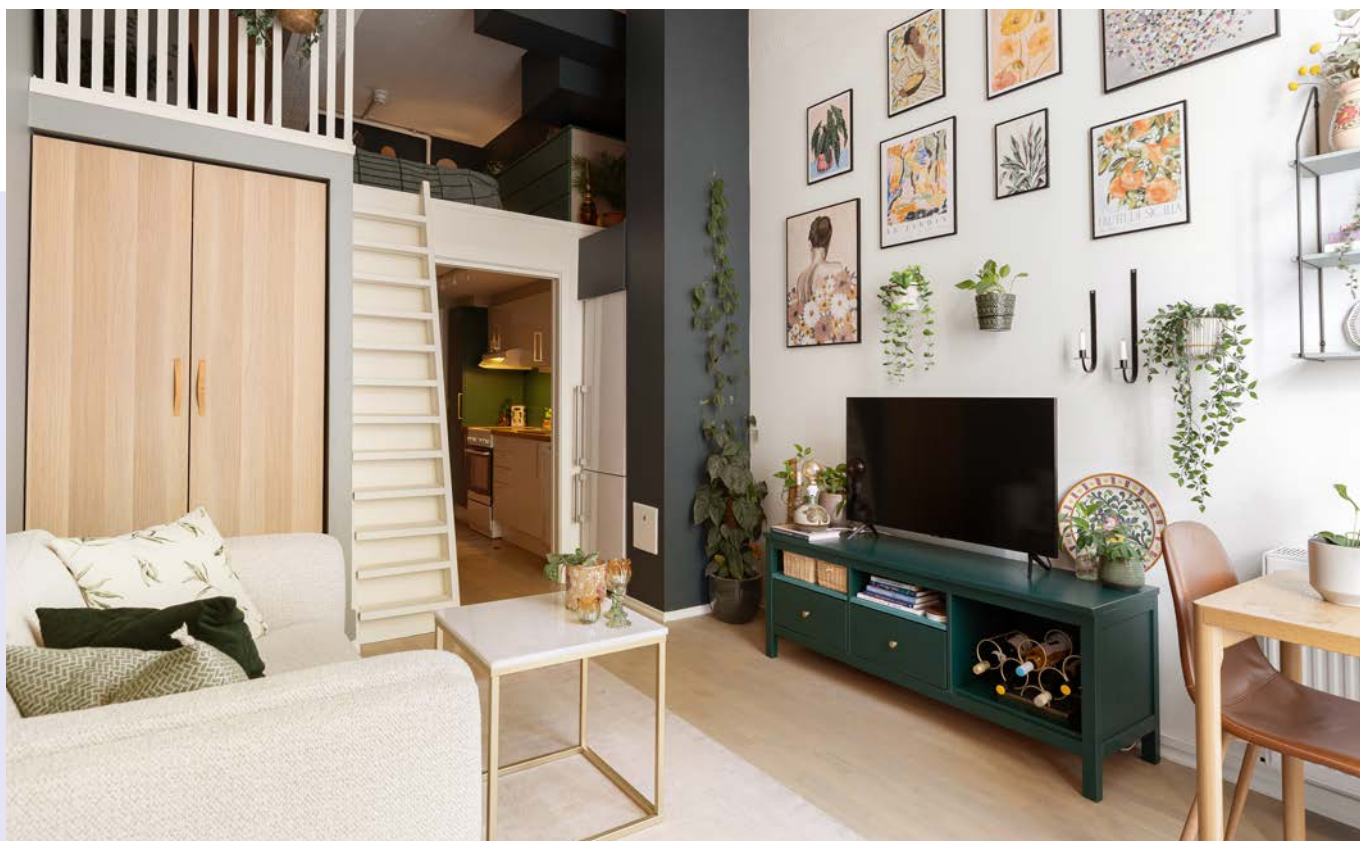
Velkommen til Teglverksgata 7A!

Dette er en moderne studioleilighet med arealeffektive løsninger. I stuen er det takhøyde på 3,57 m, store vindusflater/ fransk balkong, plass til sofa og spisebord gir boligen en god romfølelse. Borettslaget ligger i en gammel verkstedbygning som ble oppført på 1800-tallet, men ble totalrenovert og ombygd til leiligheter i 2007. Leiligheten har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Grünerløkka.

Ved innbetaling av andel fellesgjeld tilknyttet IN-ordning vil felleskostnadene reduseres med kr. 5.558,-. Felleskostnadene etter nedbetaling er kr. 1.622,-.

Høydepunkter:

- IN-ordning
- Trappefri adkomst
- God takhøyde, ca. 3,57 m i stuen
- Ingen forkjøp/dok.avg.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Harleen Kahlon
eiendomsmegler
Tlf: 957 79 148
E-post: harleen.kahlon@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 890 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	606 532
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	3 496 532
<u>Omkostninger</u>	kr	1 350
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	3 497 882
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	7 181

<u>BRA Total/BRA-i</u>	28.5/24 m ²
<u>Antall soverom</u>	0
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1891
<u>Etasje</u>	1
<u>Energikarakter</u>	D, farge: Grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Teglverksgata 7A, 0553 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 227, bnr. 565, ideell andel 1/1

, andelsnr. 19 i Lissefabrikken Borettslag med orgnr.: 990639205 i Oslo kommune.

Etasje

1

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Grünerløkka er en av de mest spennende bydelene i Oslo, og kan by på alt du måtte ønske av kaféer, restauranter og forretninger. Her bor du i gangavstand fra offentlig kommunikasjon, treningssentre, kino og øvrige servicetilbud.

Leiligheten ligger i nærheten av hyggelige Sofienbergparken med flotte grøntområder, lekeplasser og sittegrupper. Det er gangavstand til Oslo sentrum, samt kort og trygg gangvei til skoler og barnehager. Boligområdet er i stor utvikling med flere nybygg i tillegg til at det er kort vei til Rodeløkka med trange gater og sjarmerende småhusbebyggelse.

Noen få minutter unna finner du dessuten flere av løkkas mest populære spisesteder som italiensk på Trattoria Popolare, pizza på Villa Paradiso, meksikansk på Tijuana, tapas på Delicatessen eller Bon Lio, eller burger på Meat ST, Illegal og Munchies. Like ved leiligheten ligger de hyggelige nabolagskaféene KaffeLykke og Art Bar med unike lokaler. Det trivelige frokost- og lunsjstedet Vespa & Humla ligger også et steinkast unna leiligheten. I tillegg er det en kort spasertur opp til Ringnes park, med blant annet Ringen Kino, SATS og stor Meny-butikk.

Bydelen har flere store park- og grøntanlegg, blant dem kan vi nevne Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter. Det er få minutters gange til Dælenenga fotballbane og Ishockey-/flerbrukshall (kunstis). Schous kulturstasjon har øvingshotell, riksscenen, popsenteret og dans- og teaterskole.

Meget gode kollektivmuligheter med T-bane fra Carl Berner. Trikk og buss forbindelse fra Trondheimsveien, Olaf Ryes plass, Schous plass og Thorvald Meyers gate. Fra Københavngata busstopp kan du ta buss 20, 21 og 28, eller buss nr 30 fra Dælenenga. Du har også Birkelunden med linje 12, 15 og 18. Ellers har man tog fra Oslo S og busser fra Bussterminalen. Ca. 10-15 minutters gange til Oslo sentrum. Det er også kort vei til bysykkel-stativ som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 24 m²

BRA - e: 4.5 m²

BRA totalt: 28.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 24 m² Entré, bad/wc, kjøkken og stue.

BRA-e: 4.5 m² Bod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Hems har 9 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 3,57 m

Bod på ca. 4,5 m²

Antall soverom

0

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er

godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.03.2026.

Bygning:

Bygningen er en andelsleilighet, opprinnelig oppført i 1891 og ombygget til boliger i ca. 2006/2007. De bærende konstruksjonene er i mur/betong, med pusset og malt fasade. Etasjeskillere er i betong. Boligen ligger i 1. etasje i et boligbygg over 8 etasjer, med hems over deler av boligen. Grunnmur er i betong/mur på støpt såle fundamentert på fast grunn. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Tak:

Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumsrammer fra 2005.

Dører:

Malt entrédør som er brann- og lydklassifisert. Innvendige dører er malte glatte dører.

Trapper/adkomst:

Stige i malt treverk opp til hems.

Balkong/terrasse:

Fransk balkong i stuen.

VVS-installasjoner:

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet. Avløpsrør i boligen ble fornyet i forbindelse med oppussing i 2007, mens øvrige avløpsrør er av ukjent alder og type. Boligen har felles varmtvann.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken, og tilluft til boligen via veggventil. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Kjøkkenet har avtrekksvifte med utkast til friluft via boligens ventilasjonsanlegg.

Tekniske detaljer:

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Utvendig bod:

Utvendig bod på ca. 4,5 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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

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

- 2007 El-anlegg fra ombygningsår.

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

- Ukjent

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

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

- Ja

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m. Vinduene fungerer med dette avviket. Jevnlige ettersyn/vedlikehold anbefales.

- Dører | Noe bruksslitasje/avskallet overflate. Vedlikehold bør utføres.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater gulv, bad/WC | Det er observert tett kant rundt dusjsonen. Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel. Spalte bør etableres for fri avrenning til sluk av eventuelt lekkasjevann gjennom/under kanten rundt dusjsonen. Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad/WC | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

- Overflater og innredning, kjøkken | Noe fuktpåvirket benkeplate. Oppussing/impregnering av benkeplaten anbefales.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsyssel/el-moped kr. 650 og motorsyssel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard

Entré/Kjøkken:

Man kommer inn i en kombinert entré og kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, benkeplate i tre og en oppvaskkum i kompositt. Det er en frittstående komfyr og

opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjonen sikres med en avtrekksvifte som leder luften ut.

Stue:

Fra kjøkkenet åpner rommet seg opp mot stuen, hvor takhøyden på 3,57 meter gir en luftig og romslig atmosfære. Rommet er av god størrelse med plass til sofa, mediemøbler og en liten spiseplass. Fransk balkong som slipper inn dagslys.

Hems:

Praktisk hems på 9 m² gulvareal med god plass til seng og nattbord. God plass til garderobeløsning/lagring. Arealet er ikke måleverdig på grunn av takhøyden.

Bad/WC:

Badet ble etablert i 2007 og har elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med et gulvstående toalett, en 60 cm bred servant med underskap og et dusjhjørne med glassvegg. Det er også praktisk tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er mekanisk.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Lagring:

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 4,5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad/wc, kjøkken og stue i åpen løsning, samt en hems med gulvareal på 9 m². Leiligheten har fransk balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 4,5 m².

Byggeår

1891

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1392 m²

Beskrivelse av tomten

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 890 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 606 532,-
Omkostninger	Kr 1 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 497 882,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr. 260 Grunnboksutskrift
Kr. 1 350 Sum omkostninger

Kr. 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 9 690 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 7 181,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 7 181,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bredbånd og øvrige driftskostnader for borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån nr: 11500220 6 - Renter: kr 1 120,81,-
- Lån nr: 11500220 6 - Avdrag: kr 1 645,75,-
- Lån nr: 11500221 6 - Renter: kr 1 130,88,-
- Lån nr: 11500221 6 - Avdrag: kr 1 660,55,-
- Felleskostnader: kr 1 472,90,-
- Bredbånd: kr 150,-

Det ble varslet en økning på 3 % på posten «Felleskostnader» fra 01.01.2026. Beløpene over er etter denne økningen.

Renter og avdrag på lån er a-konto og kan variere i takt med renteendringer. Borettslagets lån har flytende rente, og endringer i rentenivået vil påvirke de månedlige kostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 606 532

Andel fellesgjeld pr. dato: 26.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånummer: 11500220 6-10

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 26.02.2026: kr 37 418 046,04,-
Andel av saldo: kr 298 358,61,-
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,14 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11500221 6-01
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 26.02.2026: kr 42 418 718,26,-
Andel av saldo: kr 308 173,81,-
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,14 %

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på begge lånene. Innbetaling kan gjøres 1. mars og 1. september. Kjøpere som ønsker å benytte seg av dette, må kontakte selskapets rådgiver.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, forutsatt at årlig premie betales. Forsikringen kan sies opp av borettslaget innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Andel Fellesformue

Kr 7 673 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 702 143 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 808 573 for år 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Fremtind Forsikring AS. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

27144520

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bygget i kommunens arkiver.

Det er utstedt flere ferdigattester for senere arbeider på eiendommen, og det foreligger ett sluttnotat om henleggelse:

- Ferdigattest for sammenføring av bruksenheter for Teglverksgata 7, datert 05.11.2015.
- Ferdigattest for innsetting av branndør for Teglverksgata 7 A, datert 19.06.2025.
- Ferdigattest for sammenføring av bruksenheter for Teglverksgata 7 B, datert 20.10.2023.
- Sluttnotat Byggesaker – Henleggelse for Teglverksgata 7 A, datert 08.11.2013. Årsak til henleggelse er "Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år". Notatet presiserer at henleggelsen ikke betyr at tiltaket er utført eller ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Manglende ferdigattest for oppføring av bygget og en uavklart, henlagt byggesak utgjør en risiko. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning og kontor i henhold til reguleringsplan S-3848, «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gøteborggata 8/ Teglverksgata 7», vedtatt 13.06.2001.

Eiendommen omfattes også av en eldre reguleringsplan, S-172GO «Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III», vedtatt 04.06.1942. Denne planen er helt eller delvis opphevet som følge av vedtaket av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan KDP-17 «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009.

Reguleringsplan S-3848 stiller krav til bevaring. Følgende gjelder for eiendommen: Eksisterende bygninger mot Gøteborggata og Teglverksgata har bevaringskvaliteter. Disse bygningene kan ombygges innvendig og fornyes til boliger. Fasadeutforminger og endring av tak på disse bygningene skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Byggesaker i området:

Teglverksgata 7 A - rehabilitering av bad - H0403

Saksnummer: 2025/22953 - Byggesak

Mottatt sak: 11.12.2025

Status: Under behandling

Heftelser

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 150 per måned.

Borettslag

Lissefabrikken Borettslag

Om borettslaget

Lissefabrikken Borettslag (org.nr. 990 639 205) er et samvirkeforetak som består av 125 andeler. Borettslaget forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Lagets hjemmeside er www.lissefabrikken.no.

Borettslaget har felles takterrasse, bakgård, sykkelstativ, søppelrom og sportsboder i bakgårdsbygget. Bakgården forvaltes som et sameie sammen med to andre boligselskaper, og det er en vedlikeholdsavtale med Tronslien AS.

Styrets arbeid ref. årsmøte mai 2025:

Styremøter og kommunikasjon

Det er avholdt ni styremøter siden forrige generalforsamling.

I tillegg har styrets medlemmer hatt løpende drøftelser på egen kommunikasjonsplattform.

Dialog med beboere har foregått via Vibbo, SMS og e-post.

Sikkerhetstiltak og posttyveri

Nye inngangsdører er installert.

Kameraovervåkning er etablert ved inngangspartier og postkasseområdet.

Etter tiltakene er det ikke meldt om posttyverier og problemet med tyveri av pakker er også betydelig redusert.

Felles dugnad

Dugnad ble arrangert 26. april i samarbeid med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborggata 6B og 8A.

Aktiviteter inkluderte: rydding, vask, feiing, beising og planting.

Dugnaden ble avsluttet med sosialt samvær og servering.

Styret takker alle som deltok.

Drift og vedlikehold av bakgård

Bakgården forvaltes som et sameie sammen med to andre boligselskaper.

Vedlikeholdsavtale med Tronslien AS (Tidligere Grønt Miljø) innebærer fire sesongbesøk årlig for:

- Gjødsling
- Luking
- Vedlikehold av beplantning

En vanningsgruppe har stått for vanning – styret takker for god innsats.

Sykkelparkering

Økt bruk og større sykler har ført til plassmangel.

Styret arbeider med løsninger for å utvide kapasiteten.

Beboere oppfordres til å fjerne sykler som ikke er i daglig bruk.

Vaktmestertjenester

Avtalen med tidligere leverandør (Insider) er sagt opp.

Midlertidig avtale med NOVA Service AS om vaktmestertjenester på bestillingsbasis.

Det arbeides med felles avtale med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborggata 6B/8A.

Balkongprosjekt og vedlikehold

Kartlegging av balkongenes tilstand er gjennomført.

Full utskiftning av dekker ble vurdert som for kostbart.

Avtale er inngått med Bygg 1 Oslo for å utføre utskiftning der det foreligger fare for liv og helse.

Øvrige utskiftninger kan gjennomføres for andelseiers regning.

Lekkasjeutbedringer i bakgårdsbygg

Omfattende og kostbare lekkasjearbeider er utført i bygget i bakgården.

Store deler av kostnadene dekkes av vårt borettslag, da bygget inneholder våre sportsboder som utgjør ca. 80% av bruksarealet i bygget.

Arbeidene er nærmest fullført – kun reetablering av beplantning gjenstår.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Flere brannalarmer er utløst, brannøvelse har derfor vært unødvendig.

Informasjon om brannrutiner er sendt til beboerne.

Kontroll av fellesarealer og ekstra inspeksjon på lekeplass er gjennomført – ingen avvik meldt.

Sprinkleranlegget er kontrollert av Sprinklerteknikk AS.

Brannvarslingssentral ble byttet på grunn av uopprettelig – ny sentral fungerer stabilt.

Vedlikehold og kontroll av brannvarslingsanlegget utføres av Schneider Electric.

Støysak mot KIWI

Arbeidet med støysaken mot Kiwi har vært en langvarig prosess. Det er en kompleks sak og har vist seg å være svært krevende, da motpart ikke har vist seg å være særlig samarbeidsvillig - vi får derfor bistand av advokat som er spesialist på området. Siste status er at kommunen nylig har gitt varsel om tvangsmulkt og anmodning om retting av støykildene.

Kostnadsstyring

Styret arbeider kontinuerlig med reforhandling av avtaler og innhenting av tilbud. Målet er å holde fellesutgiftene på et lavest mulig nivå, men samtidig ha midler til å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold.

I henhold til vedtektene kan kun fysiske personer være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Visse juridiske personer kan eie opptil ti prosent av boligene.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden, som montering av parabol, uten styrets samtykke.

Det er ikke tillatt å grille på takterrassen, og kullgriller er forbudt i hele borettslaget. Grilling i bakgården kan kun skje på felles griller. Det er etablert kameraovervåkning av fellesarealer.

Organisasjonsnummer

990639205

Andelsnummer

19

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Båndtvang skal håndheves, og eiere plikter å ta opp etter dyret. Det er ikke tillatt å luften hunder eller katter på takterrassen eller i bakgården.

Beboernes forpliktelser

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025. Disse kan oversendes ved forespørsel. Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 6 576 741,-. Borettslagets disponible midler var kr 737 067,- per 31.12.2024.

Felleskostnadene (driftsdelen) økte med 3 % fra 1. januar 2026.

Energi

Oppvarming

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg, med oppvarming via radiatorer. Elektriske varmekabler på bad/WC.

Energikarakter

D, farge: Grønn.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseier ikke overlate bruk av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

geir.c@outlook.com

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.02.2026

Innbo og løsøre

Selger opplyser at følgende ikke medfølger eiendommen:

- Taklamper i stuen
- Hyller stue
- Settekasser kjøkken
- Plantehengere og lysestaker vegg stue
- Gardiner stue
- Blomsterkasser balkong
- Klesstang hems

Selger opplyser at følgende medfølger eiendommen:

- Kommode på hems medfølger

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Faglært har byttet halv dusjvegg med hele dusjdører, samt byttet servant og servantskap. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Det har tidligere vært observert sølvkre i leiligheten. Eier har sett 1 skjeggkre. Etter at det ble satt opp feller for å bekjempe dette i 2022, har eier ikke sett hverken sølvkre eller skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble igangsatt bekjempelse med forgiftet åte (Advion Cockroach Gel) som ble lagt ut på strategiske steder under gulvlister innvendig i alle enheter, boder/lager og fellesareal.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Det foreligger salgsoppgave med tilstandsrapport fra forrige salg av leiligheten juni 2020.

Utover dette er det utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Det er enkelte steder i bygget med boder der det drypper vann fra taket. Det er satt opp bøtter for å fange opp vannet. Lekkasjene er i korridor og ikke i boder. Boden fremstår som tørr og ikke påvirket av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja.

En av skuffene i fryser er litt øydelagt. I kjøleskap kan det danne seg is pga. vann som renner til tider. Hverken kjøleskap eller fryser er integrerte. To trappetrinn på trapp opp til hemsene er litt løse. Det ene trinnet har også en sprekk i seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Andelseier

Marie Støvne

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysning av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 09.03.2026
Egenerklæring datert 06.03.2026
Energiattest datert 20.12.2025
Informasjon fra forretningsfører datert 23.02.2026
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Reguleringskart datert 26.02.2026
Byggetegninger

Diverse Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin medfølger salget. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,20 %
Tilstandsrapport fra kr 7.300,-
Kommunale opplysninger fra kr 3.158,-
Forretningsfører fra kr 4.500,-
Oppgjørshonorar kr 9.900,-
Registersøk/screening kr 1.950,-
Tilretteleggingsgebyr kr 15.900,-
Markedspakke kr 22.500,-
Honorar for visning/overtakelse kr 3.500,-
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr. 545,-
Hjemmelseklæring - Statens Kartverk kr. 545,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Kristine Elvemo v/Fotostallen)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Harleen Kahlon
eiendomsmegler
harleen.kahlon@em1ostlandet.no
Tlf: 957 79 148

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

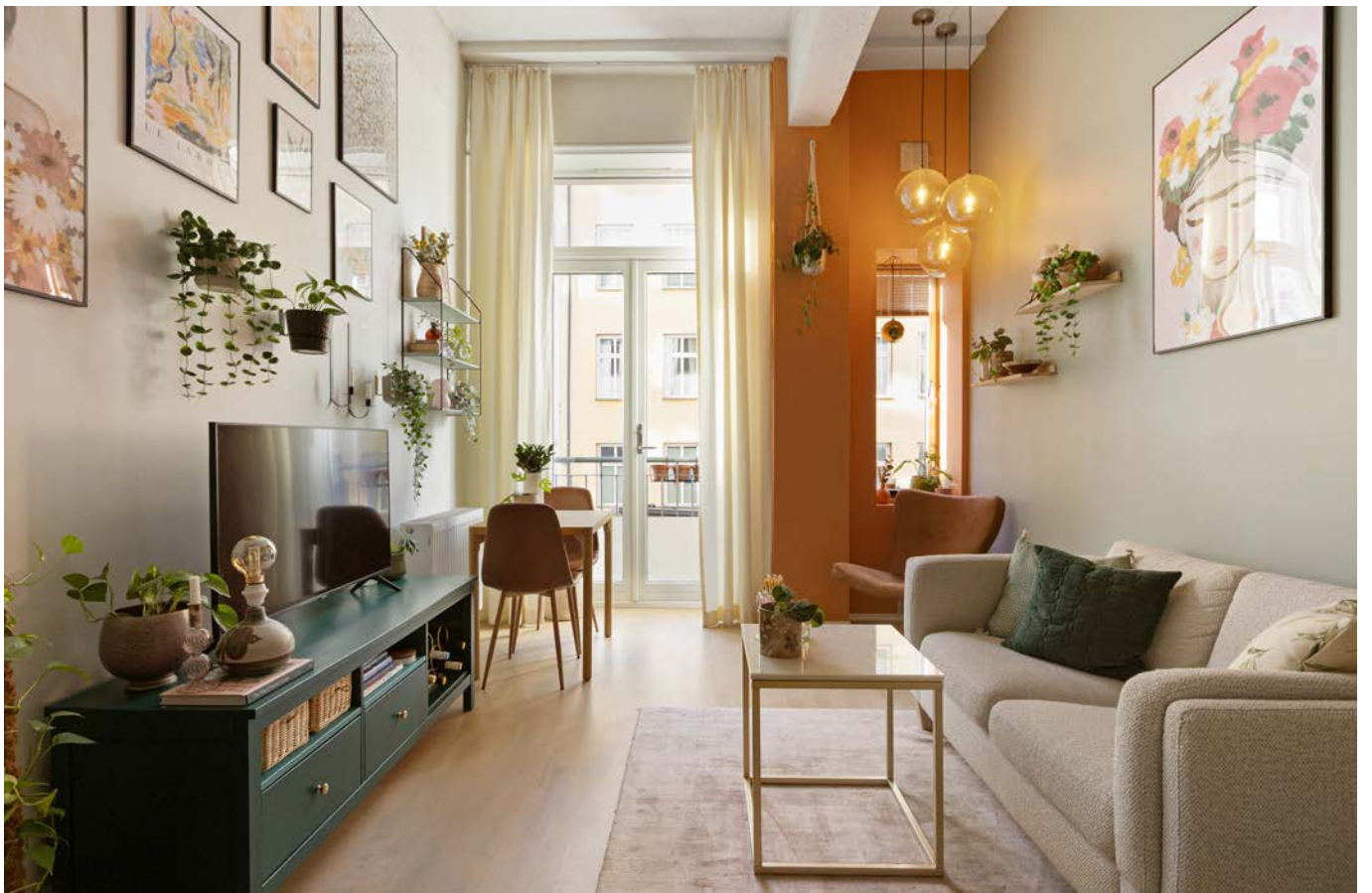
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

















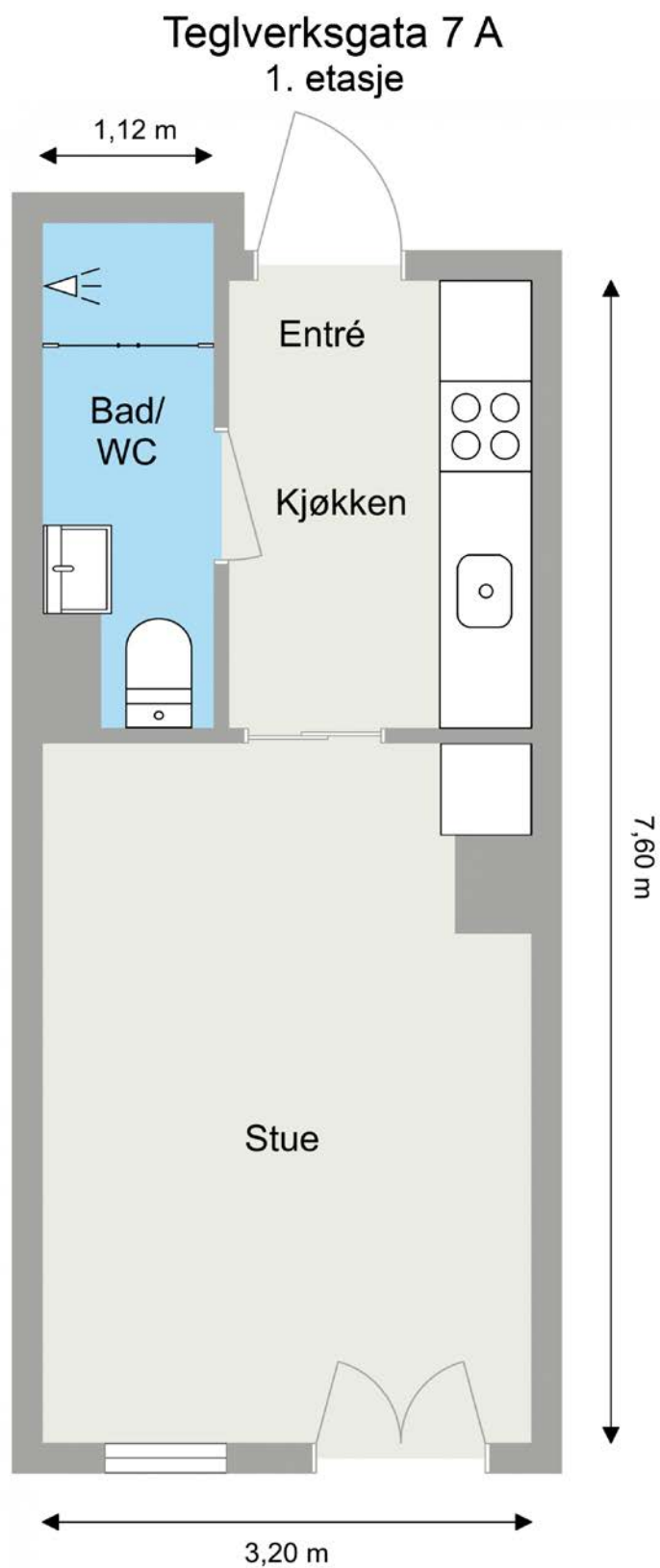








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

TEGLVERKSGATA 7A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min	0.4 km
Sofienberg Linje 17	6 min	0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	1.9 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	9 min	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	24 min	1.9 km
Hersleb videregående skole	11 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min	0.9 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100



KVALITET PÅ SKOLENE

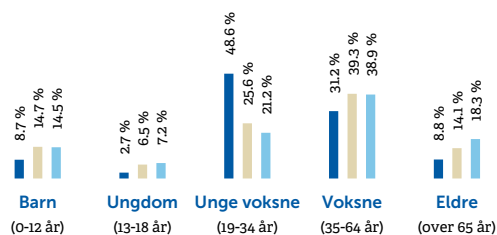
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	3 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	5 min	0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	0 min
Kiwi Københavngata	5 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  **1. Trikk**
-  **2. Gående**
-  **3. Buss**

KOLLEKTIVTILBUD

 **Veldig bra 92/100**



SHOPPINGUTVALG

 **Meget bra 87/100**

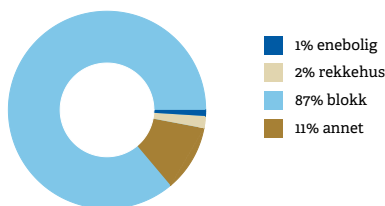
SERVERINGSTILBUD

 **Meget bra 86/100**

SPORT

-  **Sofienbergparken balløkke** **4 min** 
Ballspill 0.3 km
-  **Dælenengen ballbane** **6 min** 
Ballspill, fotball 0.5 km
-  **Fitness24Seven Grünerløkka** **8 min** 
-  **Fresh Fitness - Carl Berner** **9 min** 

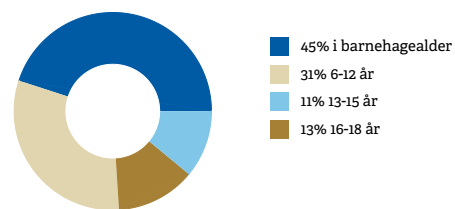
BOLIGMASSE



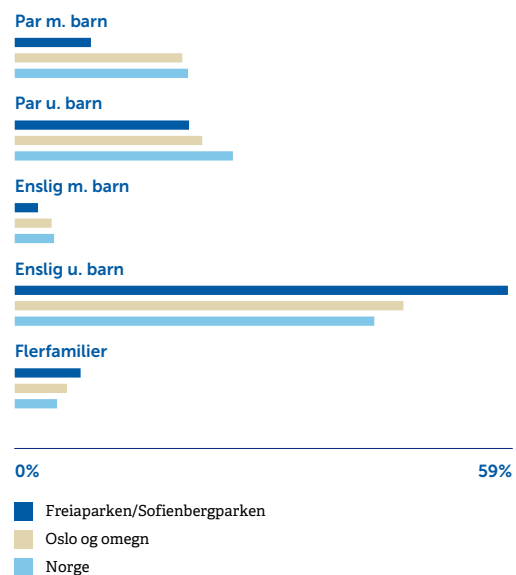
VARER/TJENESTER

-  **Carl Berner Torg** **11 min** 
-  **Boots apotek Grünerløkka** **8 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

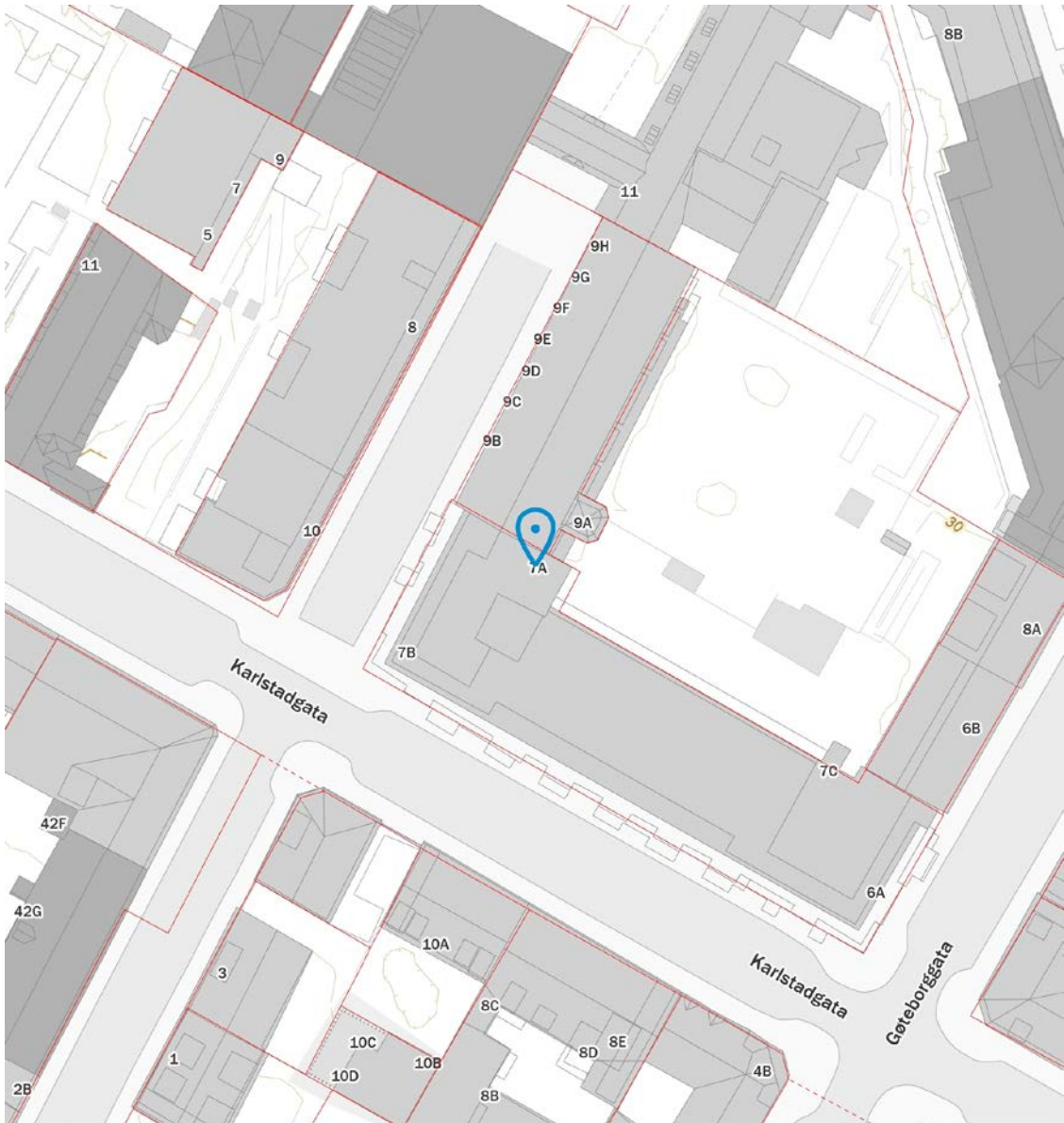


SIVILSTAND

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separett	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 2026



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

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Teglverksgata 7 A, 0553 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 565

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2202

Eiendomsverdi ref nr: MN4032

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Geir Cisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 straktiltak 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 funksjonssviikt 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

Bygningen er opprinnelig oppført i 1891 og ble ombygget til boliger i ca. 2006/2007.

Andelsleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i mur/betong. Pusset og malte fasader.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumsrammer.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Fransk balkong i stuen.
Utvendig bod på ca. 4,5 m²
Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Stige i malt treverk opp til hemsene.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Nytt bad ifbm. ombygging av bygget i 2007. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot dusjsonen, fra entré. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i kompositt.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet.
Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2007. Øvrig avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventil.
Felles varmtvann.
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.
Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong/mur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

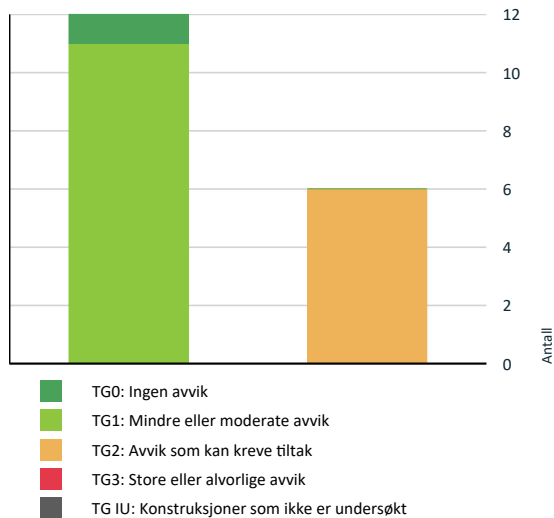
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1891

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007 Ombygging Bygget ble ombygget til boliger i 2007.

UTVENDIG

102 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumsrammer.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer med dette avviket. Jevnlige ettersyn/vedlikehold anbefales.

102 Dører

Kommentar

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe brukslitasje/avskallet overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør utføres.

102 Andre utvendige forhold

Kommentar

Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

101 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i betong.

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

Innvendige trapper

Kommentar

Stige i malt treverk opp til hemsen. To ødelagte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte glatte dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Nytt bad ifbm. ombygging av bygget i 2007. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Bygging av nye bad krever dokumentasjon over utførte arbeider (f.eks.: engasjerte firmaer, sertifikater, beskrivelser av arbeider, sjekklister, FDV-dokumentasjon, tegninger, bilder, m.m.). Det legges til grunn at dokumentasjon finnes da det foreligger ferdigattest på bygget. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger. Malt himling.

Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tett kant rundt dusjsonen.

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spalte bør etableres for fri avrenning til sluk av eventuelt lekkasjevann gjennom/under kanten rundt dusjsonen.

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

1. ETASJE > BAD/WC

TØ 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

1. ETASJE > BAD/WC

TØ 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/WC

TØ 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TØ 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Kommentar

Hull er boret mot dusjsonen, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i kompositt.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktpåvirket benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/impregnering av benkeplaten anbefales.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Kommentar

Rør-i-rør system med samlestocker og stoppekraner i skap på badet.

Automatisk vannstopp-system anbefales montert i kjøkken.

TO 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2007. Øvrig avløpsrør av ukjent alder og type.

Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på boligens avløpsrør.

TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventil.

TO 1 Vannbåren varme

Kommentar

Tilstandsrapport

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 El-anlegg fra ombyggingsår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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? Sjekk 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?

Ja

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

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

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

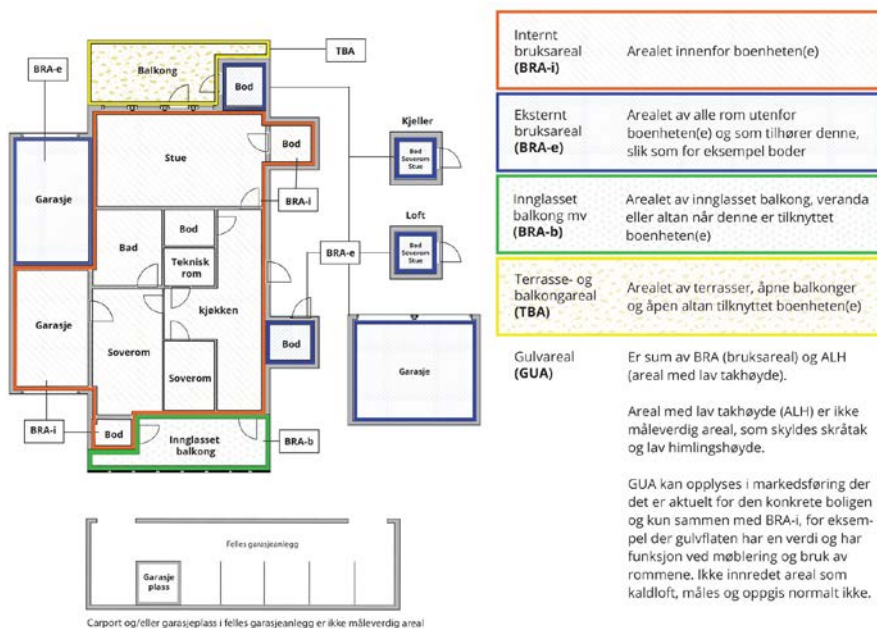
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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

Andelsleilighet

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)				
Hems						9	9
1. etasje	24			24			24
Utvendig bod		5		5			5
SUM	24	5				9	38
SUM BRA	29						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
1. etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 3,57 m

Bod på ca. 4,5 m²

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	24	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Geir Csisar Marie Støvne	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	565		0	1392.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Teglverksgata 7 A

Hjemmelshaver

Lissefabrikken Borettslag (gjelder seksjon 1)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0114 / LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG	990639205	H0114	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Marie Støvne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
19	5 000	127 000	7 673 31.12.2025	613 549 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1.392,2 m²

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med eldre og nyere bygårdsbebyggelse.

Denne boligen ligger i 1. etasje i et boligbygg over 8 etasjer. Hems over deler av boligen.

Standard

Bygningen er opprinnelig oppført i 1891 og ble ombygget til boliger i ca. 2006/2007.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue..

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	27144520			
Kommentar Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marie Støvne

Boligen

Teglverksgata 7A

0553 OSLO

0301-227/565/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6037260162 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Faglært har byttet halv dusjvegg med hele dusjdører, samt byttet servant og servantskap. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har tidligere vært observert sølvkre i leiligheten. Eier har sett 1 skjeggkre. Etter at det ble satt opp feller for å bekjempe dette i 2022, har eier ikke sett hverken sølvkre eller skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble igangsatt bekjempelse med forgiftet åte (Advion Cockroach Gel) som ble lagt ut på strategiske steder under gulvlistor innvendig i alle enheter, boder/lager og fellesareal.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det foreligger salgsoppgave med tilstandsrapport fra forrige salg av leiligheten juni 2020. Utover dette er det utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er enkelte steder i bygget med boder der det drypper vann fra taket. Det er satt opp bøtter for å fange opp vannet. lekkasjene er i korridor og ikke i boder. Boden fremstår som tørr og ikke påvirket av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

En av skuffene i fryser er litt ødelagt. I kjøleskap kan det danne seg is pga. vann som renner til tider. Hverken kjøleskap eller fryser er integrerte.

To trappetrinn på trapp opp til hemsene er litt løse. Det ene trinnet har også en sprekk i seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

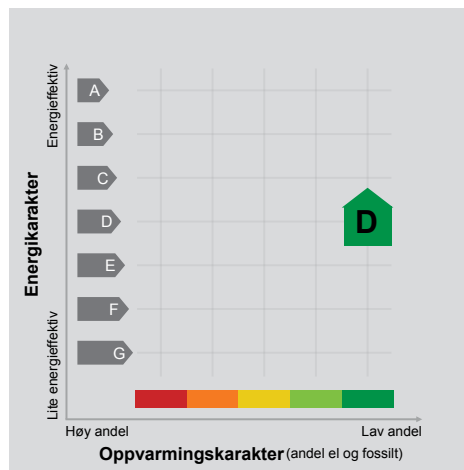
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	565
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81364826
Merkenummer	Energiattest-2025-241475
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

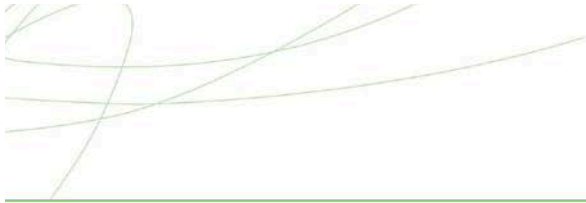
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

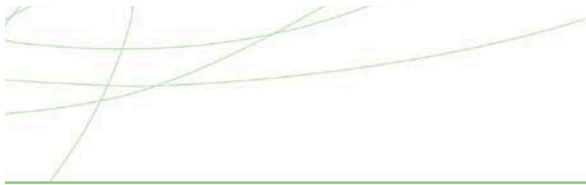
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2007
Bygningsmateriale:
BRA: 24
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

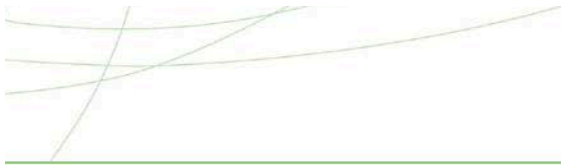
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking (Plikentitle) Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Teglverksgata 7A	81364826	H0110	1	0	23
Teglverksgata 7A	81364826	H0111	1	0	22
Teglverksgata 7A	81364826	H0112	1	0	21
Teglverksgata 7A	81364826	H0113	1	0	20
Teglverksgata 7A	81364826	H0114	1	0	19
Teglverksgata 7A	81364826	H0115	1	0	18
Teglverksgata 7A	81364826	H0116	1	0	17
Teglverksgata 7A	81364826	H0117	1	0	16

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	5 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	24 m ²
Totalt BRA	24 m ²
Oppvarmet luftvolum	84 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	321,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,79 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.7.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	72,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,9 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	143,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 310 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	179,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 316 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	179,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 310 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 206 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 104 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Total	4 310 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

Husordensregler for Lissefabrikken Borettslag

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene og deres besøkende.
3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. **23:00** og **07:00** må det vises særlig hensyn. Boring og annet støyende arbeider skal foregå mellom kl. **08:00** og **20:00** mandag til fredag, mellom kl. **10:00** og **17:00** på lørdager og på søndager.
5. **DET ER IKKE TILLATT Å GRILLE PÅ TAKTERRASSEN. KULL-GRILLER ER IKKE TILLATT I BORETTSLAGET. DETTE GJELDER BÅDE PÅ TAKTERRASSEN, I BAKGÅRDEN OG PÅ PRIVATE TERRASSER.**
6. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden, det gjelder montering av utstyr som parabol eller persienner på utsiden av fasaden.
7. Beboere henstilles for øvrig om å holde terrassene ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden, eller er til sjenanse for naboer.
8. Skilt til postkasse skal være ensartet i borettslaget. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene.

BRANN OG SIKKERHET

9. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller **ELLER BODER**.
10. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.
11. Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. **SLIPP BARE INN FOLK DU KJENNER**. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
12. Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller andre gjenstander i oppganger, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Disse kan bli fjernet uten varsel. **SIGARETTSNEIPER ELLER ANNET AVFALL MÅ IKKE KASTES FRA TAKTERRASSEN**, eller etterlates i fellesarealene inne eller ute.
13. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/innvendige fellesarealer. Røyking bør helst ikke forekomme foran hovedinngangen, eller på fellesarealer hvis det er til sjenanse for andre.

FELLESAREALER

14. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboer har ansvar for å holde oppganger og korridorer ryddige, og tørke opp ved egen tilgrising og søl fellesarealer. Det er ikke tillatt å sette private eiendeler i fellesarealene.
15. Det er ikke tillatt å parkere barnevogner i korridorene.
16. Sykler skal plasseres i egne sykkelstativ. Sykler som er plassert andre steder vil bli fjernet.
17. Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i bakgården.
18. Det er ikke tillatt å luften hunder eller katter på takterrassen eller i bakgården. Ved bruk av takterrassen skal det vises hensyn til andre brukere av terrassen. Brukerne plikter å sørge for ro og orden, søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk. **DET ER IKKE TILLATT Å ARRANGERE FESTER PÅ TAKTERRASSEN**. Grilling i bakgården kan kun skje på oppsatte griller. **DET ER IKKE TILLATT Å GRILLE PÅ TAKTERRASSEN**.
19. Barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.

SØPPEL

20. Søppel skal kastes og sorteres i søppelkasser på søppel-rom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av kassene, utenfor inngangsdørene eller i fellesarealene. Aviser og pappesker skal legges i kasser for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Miljøstasjon finnes blant annet i Sofienberg-parken.

DYREHOLD

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

EIERSKIFTE

22. Beboere som selger plikter å melde dette til forretningsfører.

FREMLEIE

23. Det skal søkes skriftlig til styret om eventuell overlating av bruk av leiligheten. Det skal være særdeles gode grunner for at man skal få godkjent framleie (jf. lov om borettslag § 5-3 til 5-7). Det presiseres at andelshaver er ansvarlig for leiligheten og eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietagere.

Utover disse husordensregler henvises til "Vedtakter for Lissefabrikken Borettslag".

VEDTEKTER

For Borettslaget Lissefabrikken med org nr. 990 639 205.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
 - andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
- (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabol, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

- (8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader. Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til leilighetenes BRA-areale. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel fellesgjeld og i den forbindelse være medlem av stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap.

6-4 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre styremedlemmer med 2-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslag- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Kameraovervåkning

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med

minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1196
LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1196>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppussing av fellesarealer og skifte av lysamaturer.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Thore Håkan Viberg og Sunniva Bakken Jørgensen som prtokollvitner.

Forslag til vedtak
Thore Håkan Viberg og Sunniva Bakken Jørgensen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1196 Lissefabrikken Borettslag.pdf
 2. Årsregnskap 2024 - Lissefabrikken Borettslag.pdf
 3. Styrets_arbeid_2024.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.00.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 210.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210.000,-

Sak 6

Oppussing av fellesarealer og skifte av lysarmaturer.

Forslag fremmet av:

Dominique Blanquet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Utbytting av lysarmatur til LED-armatur: Selv om det ble byttet til led-rør for noen år siden, foreslås det å bytte ut de eksisterende lysarmaturene med moderne LED-armaturer. Dette vil bidra til redusert energiforbruk, noe som er både økonomisk og miljømessig fordelaktig. I tillegg har plasten på de nåværende armaturene begynt å bli veldig slitt, grått og gammelt, noe som påvirker byggets estetiske uttrykk. Det finnes nå armaturer med innbygde sensorer, noe som kunne også bidra til redusert strømforbruk.

Maling av inngangspartier, ganger og dører: Det foreslås å male alle inngangspartier, ganger og dører i fellesarealene. Overflatene bærer preg av mye slitasje og høy trafikk gjennom årene. Dette vil gi et oppfrisket og velholdt inntrykk av borettslaget for både beboere og besøkende. Det anbefales også å vurdere maling eller oppgradering av interiøret i heisene.

Styrets innstilling

Styret er positivt til å utrede forslaget og få kostnadsoverslag og hvordan det kan finansieres.

Forslag til vedtak

Styret utreder forslag fra Dominique Blanquet med kostnadsoverslag og hvordan det finansieres. Deretter fremmes saken for beslutning i en senre generalforsamling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Weideborg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Schmidt Overøye

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Rui
- Tonje Helene D Refseth

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dominique Blanquet

Vedlegg

1. Lissefabrikken - Valgkomitteens innstilling -Valg 2025.pdf
-

Til generalforsamlingen i Lissefabrikken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lissefabrikken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

2

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 6. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: ZYXBL-XTHR2-R09N3-09XNX-XELHF-029Y3

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 05:39:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZYXBJ-XTHR2-R09N3-O9XXN-XELHF-029Y3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 356 693	804 279
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 576 741	8 496 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 383 870	-5 820 245
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 812 496	-2 123 513
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-619 625	552 414
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		737 067	1 356 693

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 854 496	3 016 671
Kortsiktig gjeld		-2 117 429	-1 659 978
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		737 067	1 356 693

LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		9 825 845	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 797 220	13 610 765	13 759 000	14 921 000
Andre inntekter	3	83 538	161 447	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 706 602	13 772 212	13 809 000	14 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-10 024	-9 353	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-193 860	-184 360	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-12 665	-43 942	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 828 419	-545 371	-775 000	-1 255 000
Forsikringer		-332 659	-276 982	-308 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-1 045 570	-947 461	-980 000	-1 127 000
Energi/fyring	10	-1 333 541	-1 327 369	-1 280 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 201	-225 860	-235 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-364 145	-426 772	-237 000	-258 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 576 283	-4 215 669	-4 289 200	-4 984 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		9 130 319	9 556 543	9 519 800	9 987 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 812 496	2 123 513	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 942 815	11 680 056	9 519 800	9 987 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	75 984	45 240	0	30 000
Finanskostnader	13	-4 442 059	-3 229 124	-3 825 000	-4 352 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 366 075	-3 183 884	-3 825 000	-4 322 000
ÅRSRESULTAT		6 576 741	8 496 172	5 694 800	5 665 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 576 741	8 496 172		

LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 500 000	282 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		282 500 000	282 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 570	24 625
Forskuddsbetalte kostnader		4 399	21 064
Andre kortsiktige fordringer	15	11 789	279 233
Driftskonto OBOS-banken		909 195	881 743
Driftskonto OBOS-banken II		5 054	5 727
Sparekonto OBOS-banken		1 869 490	1 804 279
SUM OMLØPSMIDLER		2 854 496	3 016 671
SUM EIENDELER		285 354 496	285 516 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 5 000		625 000	625 000
Annen egenkapital	16	132 410 370	125 833 630
SUM EGENKAPITAL		133 035 370	126 458 630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	93 655 697	100 852 063
Borettsinnskudd	18	56 546 000	56 546 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		150 201 697	157 398 063
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		185 046	184 203
Leverandørgjeld		1 097 835	676 658
Påløpte renter		372 826	331 648
Påløpte avdrag		459 222	467 469
Annen kortsiktig gjeld	19	2 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 117 429	1 659 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 354 496	285 516 671

Pantstillelse	20	282 500 000	282 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
 Styret i Lissefabrikken Borettslag

Morten Weideborg /s/

Emily Celine Thoresen /s/

Tobias Guldhauhaug Reinli /s/

Tonje Helene Draskowski Refseth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader IN lån 2	5 181 326
Kapitalkostnader IN lån 1	4 618 055
Felleskostnader	4 514 000
TV/Internett	223 200
Eiendomsskatt	60 020
Reg.kapitalkostnader IN lån 2	14 413
Reg.kapitalkostnader IN lån 1	12 051
Overført til kapitalkostnader	-9 825 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 797 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Baandfabriken - Refusjon kostnader Bakgårdsameiet fra 2022-2024	93 081
Gøteborggata 6b og 8a - Refusjon kostnader Bakgårdsameiet fra 2022-2024	46 677
Refusjon forsikring gjelder næringslokale fra 2021-2024	16 601
Refusjon forsikring - Christor AS fra 2021-2024	59 146
Tilbakebetalt fra Bull&Co Advokatfirma AS	20 222
Feil inntektsføres av viderefakturing fjernvarme 2023	-153 997
Utleie bod	1 500
Opprydding kundereskontro	157
Nøkler	150
SUM ANDRE INNTEKTER	83 538

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 782, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 024.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 603
SUM KONSULENTHONORAR	-12 665

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 423 401
Drift/vedlikehold VVS	-25 321
Drift/vedlikehold elektro	-16 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 798
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 420
Drift/vedlikehold brannsikring	-201 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 776
Kostnader dugnader	-1 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 828 419

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-60 065
Vann- og avløpsavgift	-674 974
Renovasjonsavgift	-310 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 045 570

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 720
Fjernvarme	-1 256 821
SUM ENERGI / FYRING	-1 333 541

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 938
Annen leiekostnad	-29 644
Annet driftsmateriale	-2 750
Lyspærer og sikringer	-6 068
Vaktmestertjenester	-83 269
Renhold ved firmaer	-165 166
Andre fremmede tjenester	-46 048
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 782
Andre kontorkostnader	-10 684
Bank- og kortgebyr	-4 172
Øreavrunding	14
Velferdskostnader	-521
Tap på fordringer,	-9 118
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 145

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	73 508
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 474
SUM FINANSINNTEKTER	75 984

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-4 441 974
Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-4 442 059

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	282 500 000
SUM BYGNINGER	282 500 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.227/bnr.565

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 039
Til gode av eierne - IN lån avregning	8 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 789

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	46 321 916
Egenkapital fra IN tidligere år	159 487 868
Egenkapital fra IN 2024	1 812 496
Reduksjon EK fra IN	-75 211 910
SUM ANNEN EGENKAPITAL	132 410 370

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig, 2007	-225 954 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	36 291 569
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 536 920
Nedbetalt tidligere, IN	142 395 048
Nedbetalt i år, IN	564 908
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-44 165 555

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 28 år.	
Opprinnelig, 2009	-109 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	38 322 501
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 846 949
Nedbetalt tidligere, IN	17 092 820
Nedbetalt i år, IN	1 247 588
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-49 490 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-93 655 697
------------------------------------	--------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-56 546 000
SUM BORETTINNSKUDD	-56 546 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 500

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	56 546 000
Pantelån	93 655 697
Beregnete IN-forpliktelser	86 088 454
TOTALT	236 290 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	282 500 000
TOTALT	282 500 000

Styrets arbeid

Styremøter og kommunikasjon

Det er avholdt ni styremøter siden forrige generalforsamling.

I tillegg har styrets medlemmer hatt løpende drøftelser på egen kommunikasjonsplattform.

Dialog med beboere har foregått via Vibbo, SMS og e-post.

Sikkerhetstiltak og posttyveri

Nye inngangsdører er installert.

Kameraovervåkning er etablert ved inngangspartier og postkasseområdet.

Etter tiltakene er det ikke meldt om posttyverier og problemet med tyveri av pakker er også betydelig redusert.

Felles dugnad

Dugnad ble arrangert 26. april i samarbeid med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborggata 6B og 8A.

Aktiviteter inkluderte: rydding, vask, feiing, beising og planting.

Dugnaden ble avsluttet med sosialt samvær og servering.

Styret takker alle som deltok.

Drift og vedlikehold av bakgård

Bakgården forvaltes som et sameie sammen med to andre boligselskaper.

Vedlikeholdsavtale med Tronslien AS (Tidligere Grønt Miljø) innebærer fire sesongbesøk årlig for:

- Gjødsling
- Luking
- Vedlikehold av beplantning

En vanningsgruppe har stått for vanning – styret takker for god innsats.

Sykkelparkering

Økt bruk og større sykler har ført til plassmangel.

Styret arbeider med løsninger for å utvide kapasiteten.

Beboere oppfordres til å fjerne sykler som ikke er i daglig bruk.

Vaktmestertjenester

Avtalen med tidligere leverandør (Insider) er sagt opp.

Midlertidig avtale med NOVA Service AS om vaktmestertjenester på bestillingsbasis.

Det arbeides med felles avtale med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborggata 6B/8A.

Balkongprosjekt og vedlikehold

Kartlegging av balkongenes tilstand er gjennomført.

Full utskiftning av dekker ble vurdert som for kostbart.

Avtale er inngått med Bygg 1 Oslo for å utføre utskiftning der det foreligger fare for liv og helse.

Øvrige utskiftninger kan gjennomføres for andelseiers regning.

Lekkasjeutbedringer i bakgårdsbygg

Omfattende og kostbare lekkasjearbeider er utført i bygget i bakgården.

Store deler av kostnadene dekkes av vårt borettslag, da bygget inneholder våre sportsboder som utgjør ca. 80% av bruksarealet i bygget.

Arbeidene er nærmest fullført – kun reetablering av beplantning gjenstår.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Flere brannalarmer er utløst, brannøvelse har derfor vært nødvendig.

Informasjon om brannrutiner er sendt til beboerne.

Kontroll av fellesarealer og ekstra inspeksjon på lekeplass er gjennomført – ingen avvik meldt.

Sprinkleranlegget er kontrollert av Sprinklerteknikk AS.

Brannvarslingssentral ble byttet på grunn av uopprettelig – ny sentral fungerer stabilt.

Vedlikehold og kontroll av brannvarslingsanlegget utføres av Schneider Electric.

Støysak mot KIWI

Arbeidet med støysaken mot Kiwi har vært en langvarig prosess. Det er en kompleks sak og har vist seg å være svært krevende, da motpart ikke har vist seg å være særlig samarbeidsvillig - vi får derfor bistand av advokat som er spesialist på området. Siste status er at kommunen nylig har gitt varsel om tvangsmulkt og anmodning om retting av støykildene.

Kostnadsstyring

Styret arbeider kontinuerlig med reforhandling av avtaler og innhenting av tilbud.

Målet er å holde fellesutgiftene på et lavest mulig nivå, men samtidig ha midler til å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER FOR VALGET 2025:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Morten Weideborg Teglverksgata 7A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Schmidt Overøye Teglverksgata 7

C. Styremedlemme: Ikke på valg

Emily Celine Thoresen Teglverksgata 7
Tobias Guldhaug Reinli Teglverksgata 7

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tonje Helene D Refseth Teglverksgata 7
Andreas Rui Teglverksgata 7

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Dominique Blanquet Teglverksgata 7
En person til ønskes!

I valgkomiteen for Lissefabrikken Borettslag

Dominique Blanquet

Marit F Eidet

Valgkomiteen anbefaler dette teamet med kontinuitet, kompetanse og en fin kjønnsbalanse i styret.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.25

Selskapsnummer: 1196 Selskapsnavn: LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Thore Håkan Viberg og Sunniva Bakken Jørgensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210.000,-

For

Mot

Sak 6 Oppussing av fellesarealer og skifte av lysamaturer.

Styret utreder forslag fra Dominique Blanquet med kostnadsoverslag og hvordan det finansieres.-
Deretter fremmes saken for beslutning i en senere generalforsamling.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Weideborg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Cecilie Schmidt Overøye

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Rui

Tonje Helene D Refseth

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Dominique Blanquet



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Oslo Sentrum v/Harleen Kahlon
Pb 385 Sentrum, 0102 OSLO
E-post: harleen.kahlon@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6037260162 . Vår ref.: 1196-1-019

Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lissefabrikken Borettslag
Organisasjonsnr: 990639205
Andelseier: Støvne, Marie
Medeier:
Leilighetsnummer: 019
Adresse: Teglverksgata 7 A, 0553 OSLO
Andelsnummer: 19
Gnr. 227
Bnr. 565
Borettsinnskudd: Kr. 127 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 27144520.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 3 % fra 1.1.2026. Gjelder kun linjen "felleskostnader" som er en del av de totale felleskostnadene.

Felles fyring og varmtvann. Hjemmeside: www.lissefabrikken.no. Selskapet har avtale om IN ordning, med innbetaling 1. mars og 1. september. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11500220 6-10
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats: 4,14%
Restsaldo 37 418 046,04
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11500221 6-01
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo 42 418 718,26
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 180,90,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11500221 6; IN lån 2 - Akonto renter	1 130,88	
Lån nr: 11500221 6; IN lån 2 - Akonto avdrag	1 660,55	
Lån nr: 11500220 6; IN lån 1 - Akonto renter	1 120,81	
Lån nr: 11500220 6; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 645,75	
Felleskostnader	1 472,90	
Bredbånd	150,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 301,-
Fradragsberettigede kostnader: 28 945,-
Annen formue: 7 673,-
Gjeld: 613 549,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11500220 6-10
Restsaldo:	298 358,61
Kapitalkostnader:	2 421,62
IN-avtale:	Ja

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11500221 6-01
Restsaldo:	308 173,81
Kapitalkostnader:	2 719,62
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 606 532,42,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Morten Weideborg, e-post:lissefabrikken@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

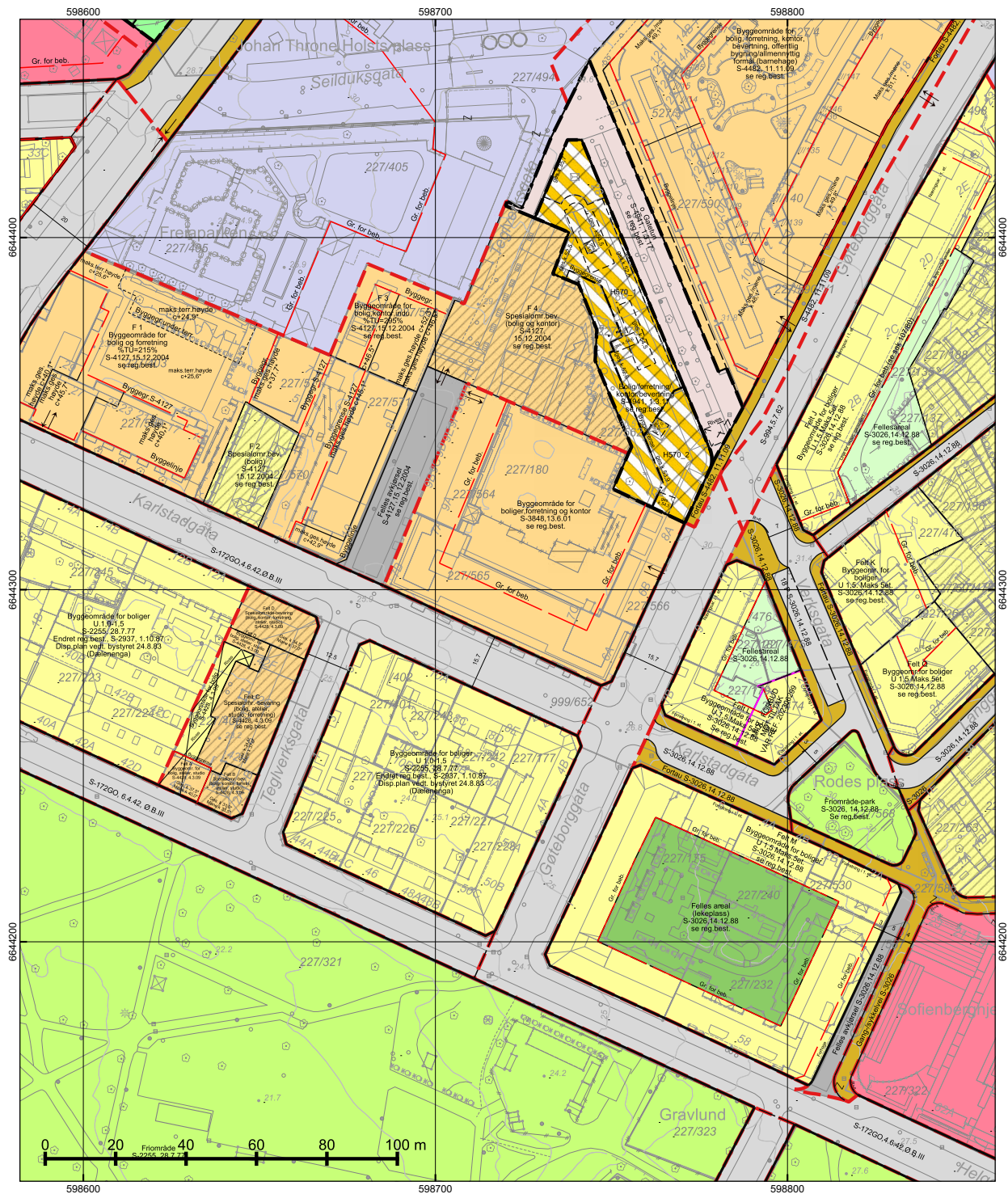
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påført/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 26.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

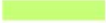

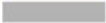

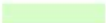








































Originalformat: A3

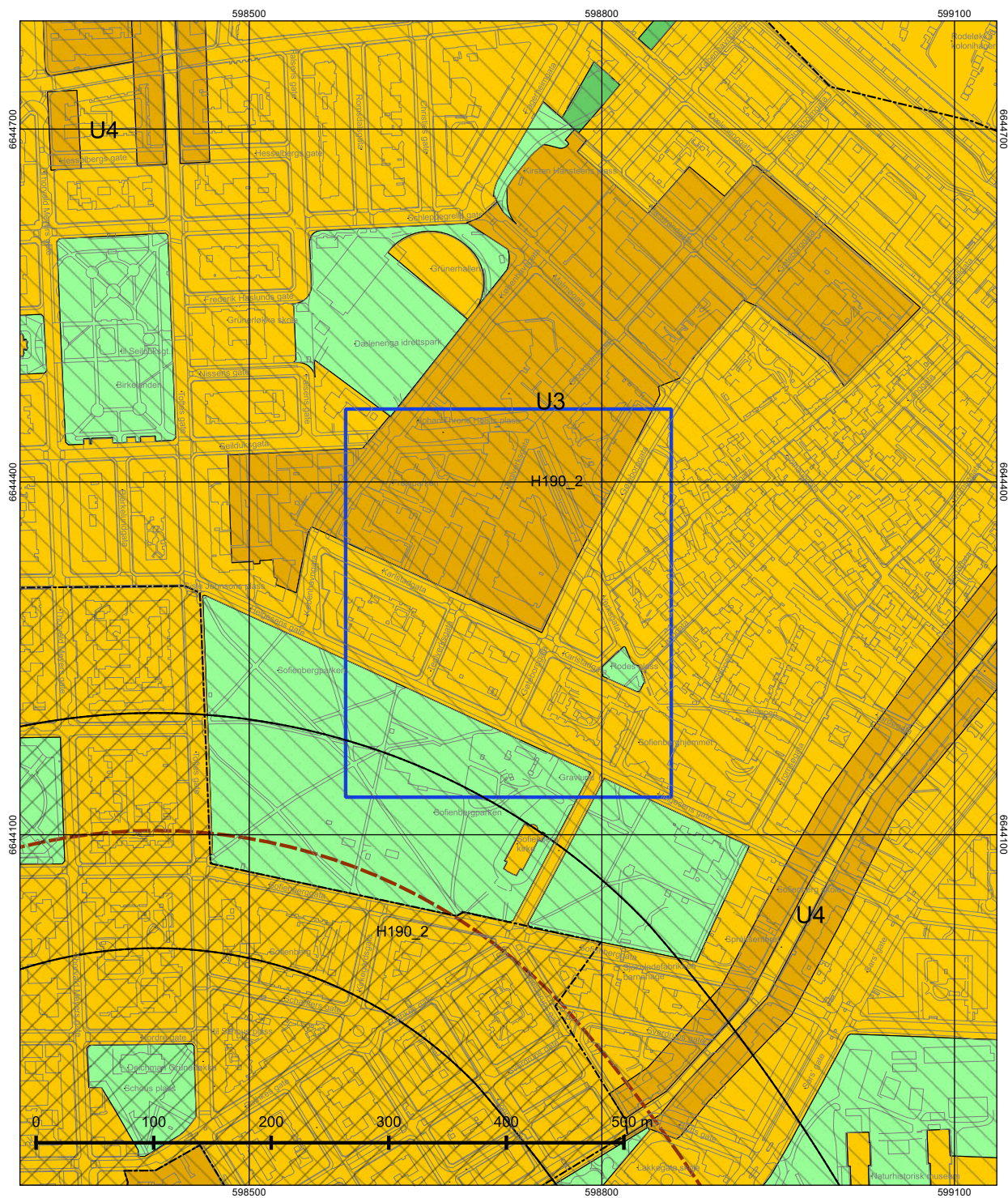
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikaltiv 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 153752/ 86527585	Deres ref.:
Adresse: Teglværsgata 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/565	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Bygning som forutsettes revet
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	143 - Kontor/bolig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 26.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153752/86527585
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

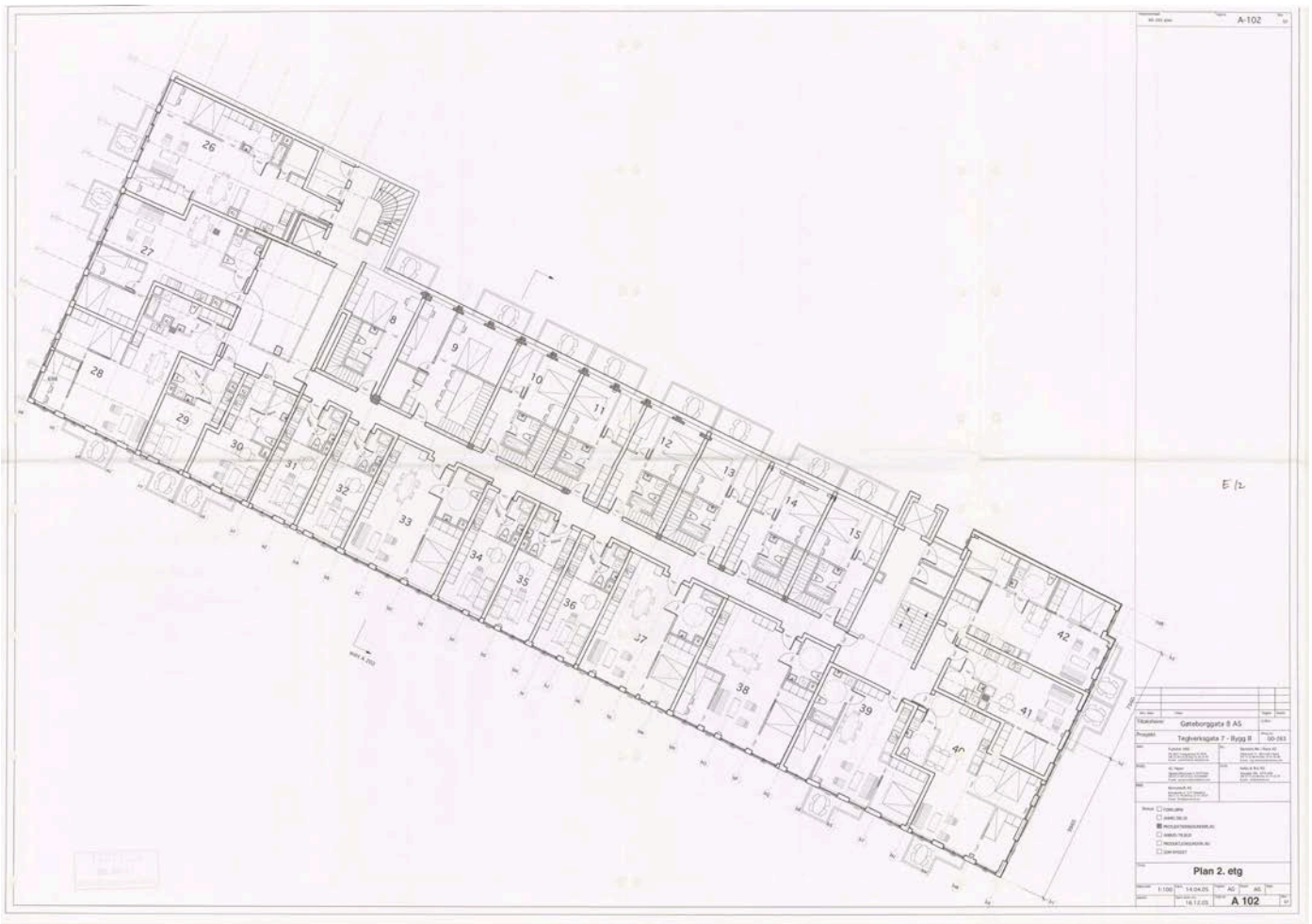
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi





Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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 AVTALERETTLIGE 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.

Bindende bud på eiendommen

Teglverksgata 7A, 0553 OSLO

Gnr 227, bnr 565, , andelsnr. 19 i Lissefabrikken Borettslag med orgnr.: 990639205 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6037260162

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6037260162
Sist oppdatert 11.03.2026

EiendomsMegler 1

Harleen Kahlon
eiendomsmegler

Telefon: 957 79 148
E-post: harleen.kahlon@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no