PRIVATMEGLEREN
PARK

SIGURDS GATE 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

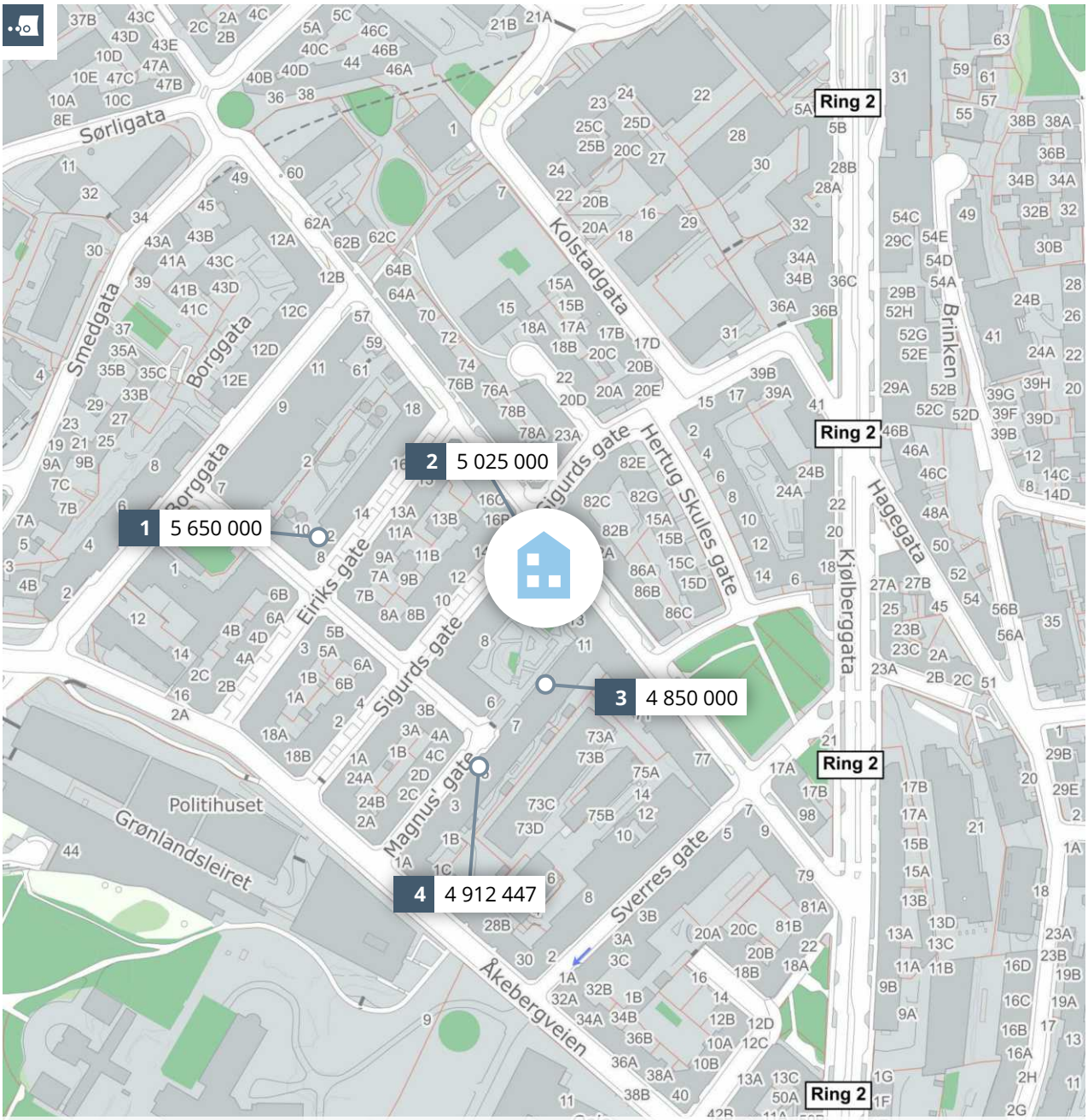
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SIGURDS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurds gate 11, 0650 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 231 BNR 612 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	101 887
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 890
Formue	14 043
Soverom	2
Etasje	5
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiriks gate 12				19.05.2026	5 350 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**106 604**
	53 m²	2006	5. etg	1 sov						
2	Sigurds gate 11				16.02.2026	4 850 000	**5 025 000**	0	5 025 000	**94 811**
	53 m²	1995	4. etg	2 sov						
3	Magnus' gate 9				07.11.2025	4 900 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**93 269**
	52 m²	1989	2. etg	1 sov						
4	Magnus' gate 5				20.10.2025	4 890 000	**4 850 000**	62 447	4 912 447	**94 470**
	52 m²	1989	5. etg	1 sov						

Innhold: Bad, entré, Stue/kjøkken, to soverom, Innvendig bod

Holder god standard.

Beliggenhet
I Sigurds gate 11 bor du sentralt på Tøyen. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter, men likevel i rolige omgivelser.

Tøyen er et meget populært område, med blant annet Tøyen torg med mange nyåpnede kafeer og spisesteder, her finner du også det nye utestedet Postkontoret og Nord&Natt - med et unikt konsept som bakeri på dagen, og drinkbar på kveldstid. Videre finner du Tøyen bodega med sine velsmakende retter, rett i nærheten. Flere hyggelige kaféer og restauranter i nabolaget som Grådi, Bar Brutus, Stockfleth´s og Kaffebrenneriet. Rett i nærheten har du også Grønland med sitt yrende folkeliv, mange spennende butikker og rike utvalg av restauranter, samt utesteder.

Området rundt er i stor vekst - her har du nærhet til Sørenga og Bjørvika, der man blant annet finner Operaen og Oslos nye finansdistrikt; Barcode. Tar man en tur ut ytterst på Sørenga finner man den flotte bystranden som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret. Området har også flere spennende servicesteder som f.eks. Roald - Umberto, Oslo Mekaniske, Restaurant Maaemo med sine tre stjerner i Michelinguiden samt folkekjære Olympen som absolutt er verdt et besøk. Cafe Handwerk som ligger midt i vakre Botanisk hage bør også oppleves.

For den aktive finner man en rekke treningssentre i området. I tillegg er det turmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til Klosterenga Park, Tøyenparken, Middelalderparken og Vannspeilet, hvor du også finner historiske Ruinparken. Med sykkel eller bil er det også kort vei til Malmøya eller Ulvøya. Forøvrig er det kort vei til andre populære parker hvor man kan sole seg, grille og nyte varme sommerdager. For de som er spesielt interesserte i kultur er dette et område som har nok å tilby. Operaen har allerede blitt et av byens monumenter og har kontinuerlige oppsetninger med Opera, dans og drama. Deichmanske hovedbibliotek bygges like ved Operaen og

skal bli en moderne møteplass for læring og utveksling av kunnskap. Bygget er forventet ferdig i 2020. Populære Øyafestivalen avholdes i Tøyenparken 6-10 august og har et program med store internasjonale artister. Du finner også Naturhistorisk museum, Botanisk hage og Munchmuseet i gangavstand fra leiligheten.

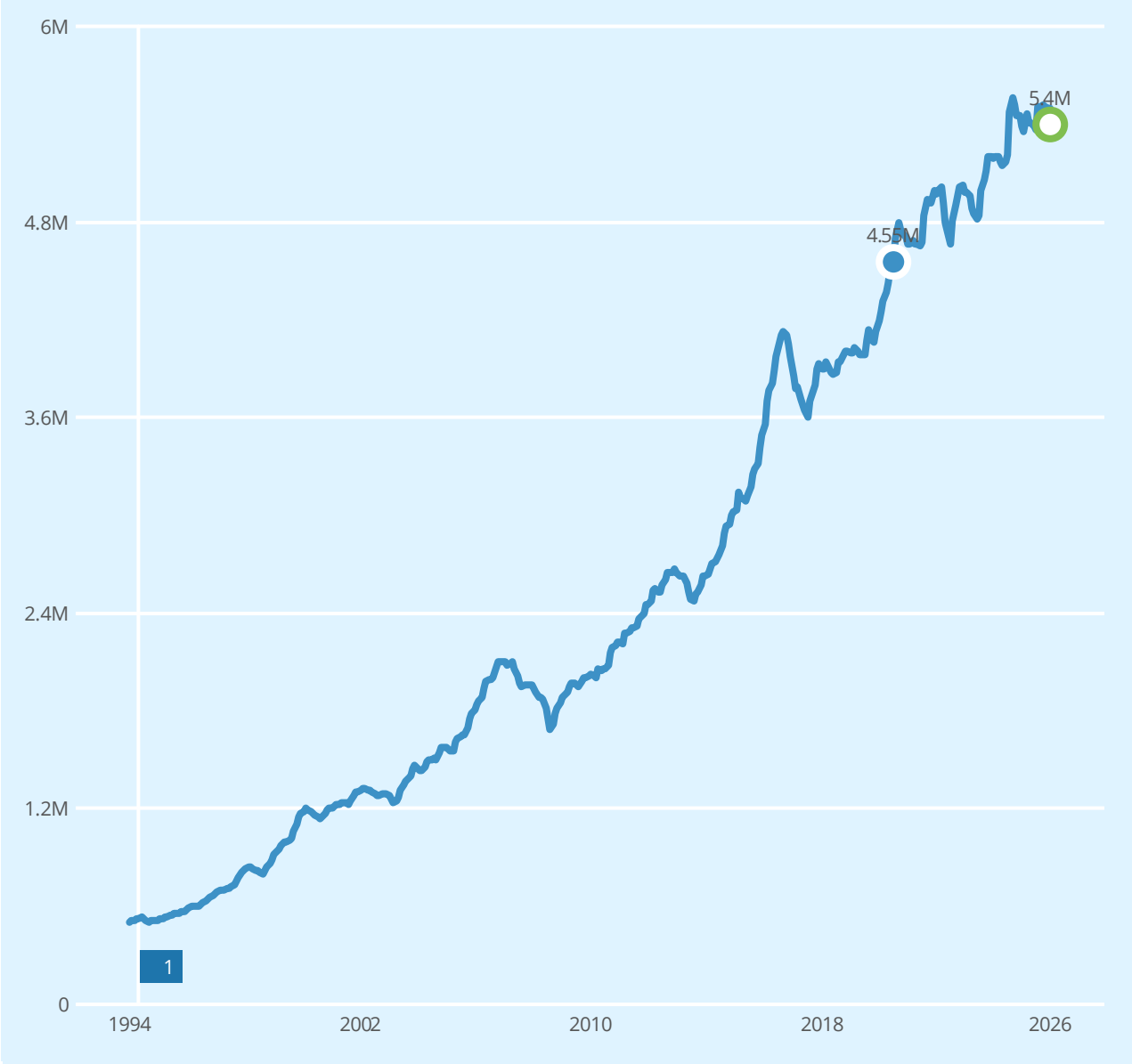
Godt utvalg av matbutikker (også søndagsåpne), grønnsaksforretninger osv. i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten og Karl Johan på et svært godt utvalg. De øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Offentlig kommunikasjon som bussterminalen på Grønland og T-banestasjonen på Tøyen ligger rett i nærheten. T-banen er et knutepunkt, hvor alle T-banens 6 linjer kan ta deg til alle byens hjørner som Majorstuen, Nydalen, Carl Berners plass, Frognerseteren, Sognsvann og Oslo S.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.12.2020	17.12.2020	02.02.2021	4 000 000	4 550 000	0	4 550 000	2
25.01.1995		25.01.1995	-	10 000	-	10 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdien er satt utfra hva eg har solgt lignende leiligheter for.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 876 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5 550 000 Salgspris i snitt
5 515 000 Prisantydning i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 131 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd
101 887 Sigurds gate 11 Totalpris 5 400 000
100 484 KAMPEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sigurds gate 11, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 612, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2590 **Eiendomsverdi ref nr:** ET1242

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål.
Spekkmurt teglsten og plater i fasader.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1994.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Lyd og brann klassifisert entredør fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: laminatgulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,39 meter.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra 1995.
Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons-prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.
Det er registrert svertesopp i silikon fuger.
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater.
Malt himling.

Mekanisk ventilasjon.
Bad med wc, servantskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det anbefales montering av dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN Gå til side

Glatt laminat HTH kjøkkeninnredning 2020, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr og platetopp, ellers frittstående maskiner.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken samt ventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

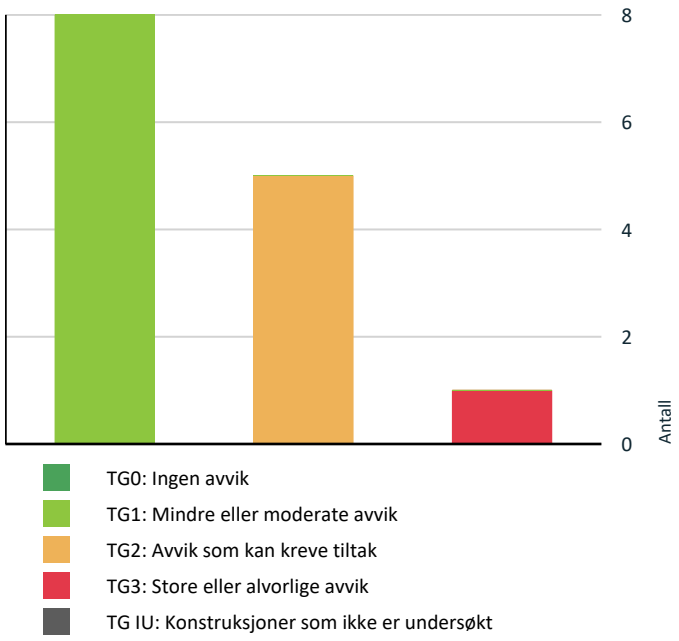
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

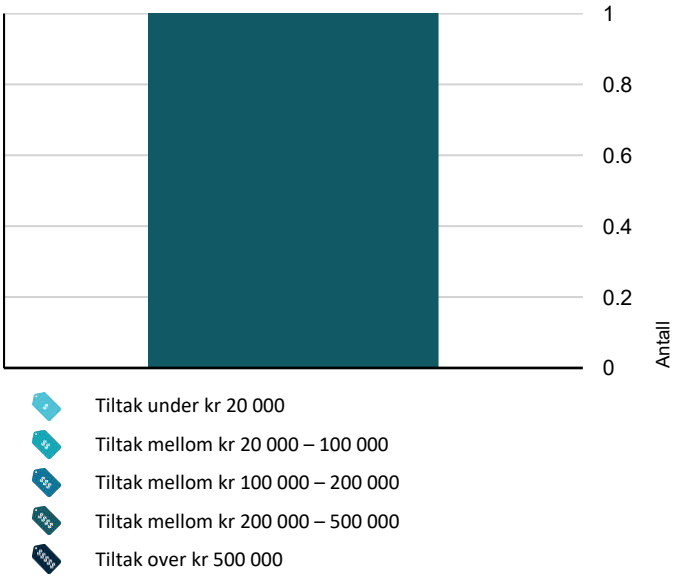
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 5 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1994.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller andre skader, da alder øker risikoen for redusert isolasjonsevne og varmetap.
Ved tegn til punktering eller funksjonssvikt bør utskifting vurderes for å unngå fuktskader og energitap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Lyd og brann klassifisert entredør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ytterdørene, da de har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon, dårligere lyd- og brannsikring, samt økt varmetap og energiforbruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: laminatgulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,39 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skadet dør til bad registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet dør til bad bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skade. Dersom døren ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra 1995.

Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons- prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.
Det er registrert svertesopp i silikon fuger.
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater.
Malt himling.
Mekanisk ventilasjon.
Bad med wc, servantskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det anbefales montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, sluk og membran, samt dokumentasjon av utførte arbeider.

Konsekvensen av å ikke oppgradere badet er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da tetthetsfunksjonen er utløpt og badet ikke oppfyller dagens krav til våtrom. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

5 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

5 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt laminat HTH kjøkkeninnredning 2020, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr og platetopp, ellers frittstående maskiner. Waterguard og komfyrvakt montert.

5 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken samt ventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Konsekvens: Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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.
   1995
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?
   Ukjent
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

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 Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

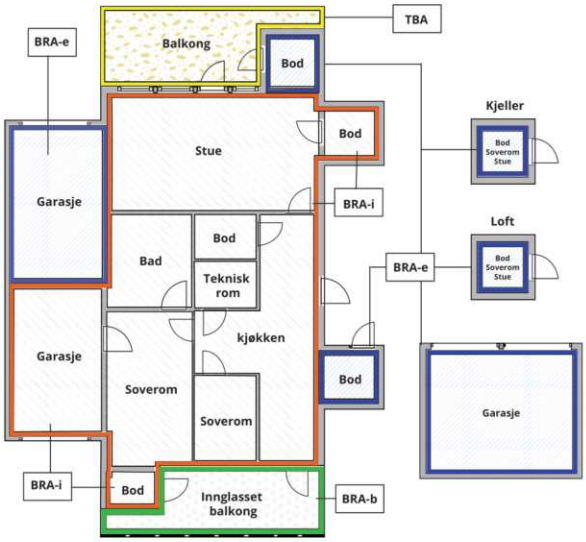
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	53			53	
SUM	**53**				
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, stue, åpen kjøkkenløsning, bod/garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	612		29	465 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Sigurds gate 11

Hjemmelshaver
Sereba Kahouly Nicolay

Eierandel
56 / 2057

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Tøyen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1995-normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i femte etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ET1242

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260297
Addresse	Sigurds gate 11		
Postnr.	0650	Sted	OSLO
Selgers navn	Kahouly Nicolay Sereba		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.02.21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

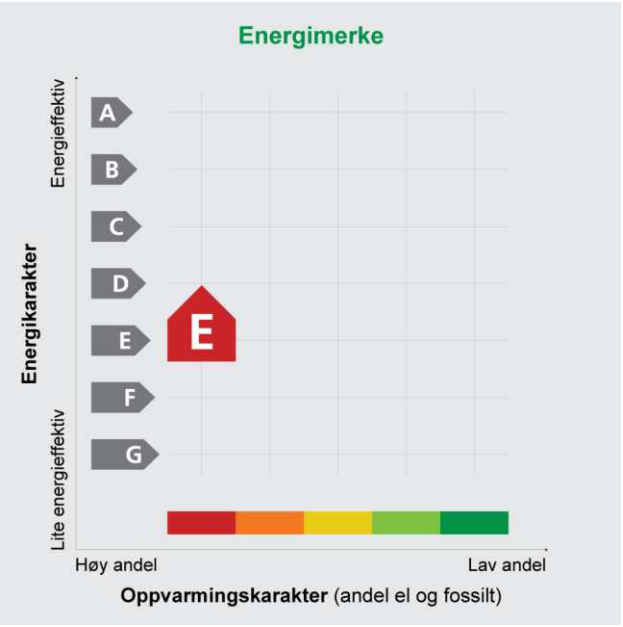
Signert av *Kahouly Nicolay Sereba*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurds gate 11
Postnr	0650
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 504
Gnr.	231
Bnr.	612
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1207808
Dato	07.12.2020



Innmeldt av	Anders Thorkildsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sigurds gate 11
Postnr/Sted: 0650 Oslo
Leilighetsnummer: 504
Bolignr:
Dato: 07.12.2020 20:36:12
Energimerkenummer: A2020-1207808
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anders Thorkildsen

Gnr: 231
Bnr: 612
Seksjonsnr: 29
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Sameiet Sigurdsgate 11
Sigurds gate 11
0650 OSLO

Vår ref.: 2169/29
Type: Boligsameie
Eiere: Kahouly Nicolay Sereba

Fødselsdato eier: 01.12.1990

Organisasjonsnr: 922 771 618 **Seksjonsnr:** 29

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 862**

Felleskostnader:	Innkrevde felleskostnader fremtidig vedlikehold	1 035
	Innkrevde felleskostnader drift	3 450
Tilleggsytelser:	Bredbånd Kollektiv avtale - Frihet S	377

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Even Masdal
Adresse: Sigurds gate 11
Postnr/-sted: 0650 OSLO
Telefon: Mob.: 94793044
E-post: even.masdal@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	703
Annen formue:	30 158	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 231/612 - seksjon:29
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3026245

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.01.2023	SSBnr:	H0507
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

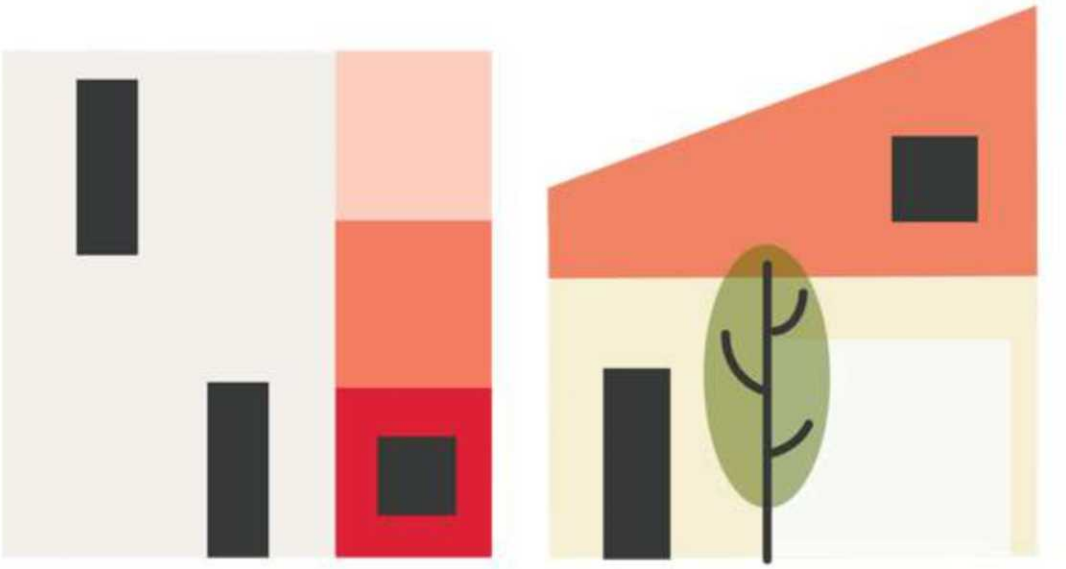
Boligopplysninger:

Sameiet Sigurdsgate 11	**Vår ref.:**	2169/29	**Fødselsdato eier:**	01.12.1990
Sigurds gate 11	**Type:**	Boligsameie		
0650 OSLO	**Eiere:**	Kahouly Nicolay Sereba		

Organisasjonsnr: 922 771 618

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Sameiet Sigurdsgate 11

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 11

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 -

Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Sigurdsgate 11 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Opphevelse av ugyldig vedtektsbestemmelse om salg av parkeringsplass
- 5.2 Forslag om å åpne for installasjon av varmepumpe i sameiet
- 5.3 Oppfølging av sikkerhetstiltak i boder

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.
Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80.000,- godkjennes (i henhold til styrets budsjett for 2026).

5. Andre saker

5.1 Opphevelse av ugyldig vedtektsbestemmelse om salg av parkeringsplass

Ved forrige års årsmøte ble det vedtatt en endring i vedtektene med formål å begrense salget av parkeringsplasser. Vedtaket innebar at parkeringsplasser kun kunne overdras til andre seksjonseiere i Sameiet Sigurds Gate 11.

Etter årsmøtet er det brakt på det rene at denne vedtektsendringen er i strid med eierseksjonsloven § 24, annet ledd. Loven slår fast at seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over egne seksjoner (herunder rett til fritt salg) kun kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres av begrensningen gir sitt uttrykkelige samtykke.

Siden de berørte partene ikke samtykket, er vedtaket ugyldig. Styret har derfor allerede besluttet at vedtaket ikke kan følges, og foreslår nå at det fjernes formelt slik at vedtektene er i samsvar med loven.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å fjerne punktet i vedtektene om salgsbegrensning for parkeringsplasser. Vedtektene føres tilbake til sin opprinnelige ordlyd.
Punkt 2.6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass foreslås fjernet fra vedtektene

5.2 Forslag om å åpne for installasjon av varmepumpe i sameiet

Forslag fra Theodor Dolash, snr. 39:
Jeg ønsker å melde inn en sak til årsmøtet om muligheten for å installere varmepumpe i leilighetene i sameiet.

Bakgrunnen er at det oppleves som at det blir varmere for hvert år, og at det i perioder blir vanskelig å holde en behagelig temperatur inne i leiligheten. Å lufte og sette opp vinduer er ofte ikke nok til å kjøle ned boligen på varme dager og netter. En varmepumpe vil derfor kunne bidra til et bedre og jevnere inneklima, spesielt i sommermånedene, men også ellers i året.

I tillegg vil varmepumpe være en strømeffektiv måte å varme opp leiligheten på, som et supplement til radiatorene. Det kan gi beboerne flere muligheter til å regulere temperaturen hjemme på en praktisk og energieffektiv måte.

Dette er trolig noe som kan være aktuelt for flere i sameiet, ikke bare oss. Derfor ønsker jeg at årsmøtet diskuterer om det kan åpnes for installasjon av varmepumpe, så lenge det skjer på en ryddig måte og med hensyn til bygget, naboer, støy og fasaden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det skal være mulig å søke om å installere varmepumpe i egen leilighet. Installasjon må godkjennes av styret på forhånd og gjennomføres etter retningslinjer som tar hensyn til blant annet plassering, støy, fasade og tekniske forhold. Den enkelte seksjonseier dekker selv kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell tilbakeføring.

Styrets innstilling: Styret er positive til ønsket om bedre inneklima, men mener saken må utredes nærmere før det kan fattes et endelig vedtak. Da gården ligger helt inntil tomtegrensene, kreves det byggesøknad for utedeler, og Oslo kommune anbefaler direkte at større bygg etablerer en helhetlig felles løsning fremfor enkeltvise installasjoner. I tillegg har leilighetene i sameiet ulike forutsetninger for mulighet for varmepumpe. Noen er på bakkeplan, noen vender ut mot gate og noen har skråtak. En individuell behandling av søknader vil være lite hensiktsmessig og vanskelig å gjennomføre på en rettferdig måte. For å sikre en lovlig og enhetlig løsning som ivaretar både fasaden og nabofreden, ønsker styret heller å undersøke mulighetene for en felles plan som vil kunne fungere for alle i sameiet.

Det foreslås at styret undersøker muligheter for fellesløsning og orienterer om sine funn på neste årsmøte.

5.3 Oppfølging av sikkerhetstiltak i boder

På forrige årsmøte ble styret bedt om å undersøke tiltak for å sikre bodene bedre mot innbrudd, blant annet muligheten for å installere «klokker» på dagens systemlåser. Dette er sylindere som loggfører hvilken nøkkel som er brukt og til hvilket tidspunkt.

Prisen er 725 kr per lås, pluss montering og oppmøte på 2 500 kr (alle priser eks. mva.). Når klokken er installert, må leverandøren lese ut loggen ved fysisk oppmøte.

Styret ser begrenset nytte i tiltaket da en logg kun viser hvilken nøkkel som er brukt, og ikke hvem som faktisk har begått et tyveri. Dette skaper en risiko for urettmessig mistenkeliggjøring og unødige nabokonflikter, for eksempel i tilfeller der nøkler er mistet eller dører ved et uhell ikke er lukket skikkelig.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets orientering til etterretning. Det iverksettes ingen ytterligere tiltak vedrørende installasjon av loggbare sylindere.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Even Masdal (2025-2027)
Styremedlem Marcelie Lisell Dragland (2024-2026)
Styremedlem Glenn Haarr (2025-2026)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Marcelie Lisell Dragland ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

Styremedlem Glenn Haarr ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Glenn stiller til gjenvalg for en ny ettårsperiode.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**526 653**	**440 639**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	439 872	86 015
B. Endring arbeidskapital	**439 872**	**86 015**
C. Arbeidskapital	**966 526**	**526 653**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 099 450	630 997
Kortsiktiggjeld	-132 925	-104 344
C Arbeidskapital	**966 526**	**526 653**

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

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold, med en saldo pr 31.12.2025 på kr 159 668.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Sigurdsgate 11

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 648 393	1 325 088	1 601 350	1 855 000
Sum leieinntekt		**1 648 393**	**1 325 088**	**1 601 350**	**1 855 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	0	15 000
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**0**	**15 000**
Sum inntekt		**1 648 393**	**1 325 088**	**1 601 350**	**1 870 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 000	11 280
Styrehonorar	2	80 000	-11 280	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		49 860	41 250	45 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	189 452	333 362	368 000	173 000
Kommunale avgifter/renovasjon		390 278	360 323	398 000	405 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	0	6 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	3 442	0	0	3 000
Reparasjon og vedlikehold	5	113 829	116 899	285 000	715 988
Revisjonshonorar		9 264	20 133	10 000	9 000
Forretningsførerhonorar		87 666	84 375	88 000	92 000
Andre honorar	6	3 750	31 750	2 000	4 000
TV/bredbånd		199 469	191 001	201 000	178 000
Kontingenter og gaver		917	2 130	2 000	2 300
Forsikringer		85 909	70 139	77 000	95 000
Andre kostnader	7	5 548	5 605	5 000	7 200
Sum kostnad		**1 230 664**	**1 256 967**	**1 572 000**	**1 827 668**
Driftsresultat		**417 729**	**68 121**	**29 350**	**42 332**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 143	17 893	0	0
Netto finansposter		**-22 143**	**-17 893**	**0**	**0**
Årsresultat		**439 872**	**86 015**	**29 350**	**42 332**
Overført sameiekapital		439 872	86 015	0	0
SUM OVERFØRINGER		**439 872**	**86 015**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Sigurdsgate 11

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	-954
Andre kortsiktige fordringer		8 924	6 181
Forskuddsbetalte kostnader		162 066	134 590
Innestående konsernkonto og bank		928 460	491 180
Sum omløpsmidler		**1 099 450**	**630 997**
SUM EIENDELER		**1 099 450**	**630 997**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		966 526	526 653
Sum opptjent egenkapital		**966 526**	**526 653**
Sum egenkapital	8	**966 526**	**526 653**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 462	3 669
Leverandørgjeld		128 463	95 495
Annen kortsiktig gjeld		0	5 180
Sum kortsiktig gjeld		**132 925**	**104 344**
Sum gjeld		**132 925**	**104 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 099 450**	**630 997**

Sted:_____ Dato:_____

Even Masdal Styreleder	Glenn Haarr Styremedlem	Marcelie Lisell Dragland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr 231, bnr 612 i Oslo kommune.
Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring - Polisenr 3026245

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 434 523	1 108 824
3609 Leie parkering	25 200	25 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	188 670	191 064
Sum	**1 648 393**	**1 325 088**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-91 280
Sum	**91 280**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 759	88 930
6343 Serviceavtaler	0	6 000
6361 Fast renhold	70 511	196 729
6362 Skadedyrutryddelse	7 726	8 915
6364 Matteleie	24 223	32 788
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 233	0
Sum	**189 452**	**333 362**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	56	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 386	0
Sum	**3 442**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	17 965	11 853
6603 Vedlikehold elektro	1 128	0
6611 Vedlikehold heiser	63 287	43 516
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 483	0
6644 Fasade/balkonger	6 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	16 966	2 155
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	59 375
Sum	**113 829**	**116 899**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 750	1 000
6730 Teknisk honorar	0	30 750
Sum	**3 750**	**31 750**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	2 250
7770 Betalingskostnader	1 192	1 046
7773 Omkostninger innkreving	2 356	2 228
7790 Andre kostnader	0	81
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	**5 548**	**5 605**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	526 653	439 873	966 526
Sum opptjent egenkapital	**526 653**	**439 873**	**966 526**
Sum egenkapital	**526 653**	**439 873**	**966 526**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sigurdsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sigurdsgate 11

Styreleder	Even Masdal (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Glenn Haarr (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Marcelie Lisell Dragland (sign.)	23.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Sigurdsgate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sigurdsgate 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 0YLUF-UMC0S-DZJZ2-27BHI-XPD8F-XX0OT

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0YLUF-UMC0S-DZJZ2-27BHI-XPD8F-XX0OT

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-07 16:51:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0YLUF-UMC0S-DZJZ2-27BHI-XPD8F-XX0OT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Sigurdsgate 11

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Even Masdal
Styremedlem, Marcelie Lisell Dragland
Styremedlem, Glenn Haarr

Styret i Sameiet Sigurdsgate 11 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sigurdsgate 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Sigurdsgate 11 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 922771618

Sameiet Sigurdsgate 11 består av 38 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sigurdsgate 11 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 3026245. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Sigurdsgate 11 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Gjennomførte HMS-tiltak i 2025:

- Vi har tatt i bruk Bevar HMS for å etablere et fullverdig system for internkontroll. Dette verktøyet samler risikovurderinger, dokumentasjon og faste rutiner på ett sted, slik at vi oppfyller lovpålagte krav til sikkerhet og overvåkning.
- Styret har sørget for at heisen igjen er inne i Oslo kommunes faste kontrollprogram for periodisk sikkerhetssjekk etter at den tidligere falt ut av systemet.
- Det er montert nytt låsehus og sikringsbeslag på ytterdøren for å forebygge innbrudd og øke tryggheten i bygget.

Styrets arbeid

Arbeidet i 2025 har i stor grad handlet om gjennomføring av vedtatte prosjekter, samt fokus på løpende drift og langsiktig økonomi.

Gjennomførte tiltak i 2025:

- Vedlikeholdsfondet er nå opprettet og sparingen er i gang. Midlene er i første omgang øremerket utbedring av tak og vinduer, i tråd med tidligere vedtak.
- Etter beboernes vedtak ble det inngått ny bredbåndsavtale med Telenor (Frihet S). Dette har gitt alle mulighet til en oppgradering av nettverksutstyr og større frihet til å velge mellom TV-innhold og internett.
- Etter vedtak fra forrige årsmøte er det blitt installert en antenne fra ICE på taket, som gir en ekstra fast inntekt til sameiet.
- Det er også utført et par mindre tiltak på vedlikeholdssiden. Himlingen i inngangspartiet har fått byttet ut en del av de eldre og mer slitte himlingsplatene og vi har montert ny belysning i heisen. Etter flere tilfeller der dette lyset har gått håper vi nå på mer stabil drift.

Planer for det kommende året (2026):

- Styret skal vurdere sameiets forsikringsavtale for å se om det finnes bedre betingelser eller mulighet for besparelser i markedet.
- Det planlegges å gjennomføre fasadevask i løpet av vårhalvåret 2026.
- Vi vil fokusere på den praktiske bruken av det nye HMS-systemet gjennom faste kontroller og sjekklister for blant annet brannsikkerhet, ventilasjon og teknisk ettersyn av bygningsmassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 11

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne Flågen Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Simon Nguyen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Alvsaker

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne Flågen Bergendahl, sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Opphevelse av ugyldig vedtektsbestemmelse om salg av parkeringsplass

Forslag til vedtak (fra styret):
Årsmøtet vedtar å fjerne punktet i vedtektene om salgsbegrensning for parkeringsplasser. Vedtektene føres tilbake til sin opprinnelige ordlyd. Punkt 2.6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass foreslås fjernet fra vedtektene

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

5.2 Forslag om å åpne for installasjon av varmepumpe i sameiet

Forslag til vedtak (fra Theodor Dolash, snr. 39):
Årsmøtet vedtar at det skal være mulig å søke om å installere varmepumpe i egen leilighet. Installasjon må godkjennes av styret på forhånd og gjennomføres etter retningslinjer som tar hensyn til blant annet plassering, støy, fasade og tekniske forhold. Den enkelte seksjonseier dekker selv kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell tilbakeføring.

Vedtak:
Styrets innstilling: "*Det foreslås at styret undersøker muligheter for fellesløsning og orienterer om sine funn på neste årsmøte*" tas til etterretning.

5.3 Oppfølging av sikkerhetstiltak i boder

På forrige årsmøte ble styret bedt om å undersøke tiltak for å sikre bodene bedre mot innbrudd, blant annet muligheten for å installere «klokker» på dagens systemlåser. Dette er sylindere som loggfører hvilken nøkkel som er brukt og til hvilket tidspunkt.

Prisen er 725 kr per lås, pluss montering og oppmøte på 2 500 kr (alle priser eks. mva.). Når klokken er installert, må leverandøren lese ut loggen ved fysisk oppmøte.

Styret ser begrenset nytte i tiltaket da en logg kun viser hvilken nøkkel som er brukt, og ikke hvem som faktisk har begått et tyveri. Dette skaper en risiko for urettmessig mistenkeliggjøring og unødige nabokonflikter, for eksempel i tilfeller der nøkler er mistet eller dører ved et uhell ikke er lukket skikkelig.

Vedtak:
Årsmøtet tar styrets orientering til etterretning.
Det iverksettes ingen ytterligere tiltak vedrørende installasjon av loggbare sylindere.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Glenn Haarr for 1 år.

Valgt ble: Nora E. Hvistendahl for 2 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Even Masdal (2025-2027)
Styremedlem: Glenn Haarr (2026-2027)
Styremedlem: Nora E. Hvistendahl (2026-2028)

Anne F. Bergendahl (sign.)	Fredrik Alvsaker (sign.)
Møteleder	Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sameiet Sigurdsgate 11

Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00
Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 11

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Navn for ringeklokkene
- 5.2 Fasadevask
- 5.3 Sikkerhetstiltak for å unngå fremtidige innbrudd
- 5.4 Male korridorer/vegger i helhetlige farger
- 5.5 Male leilighetsdører og karmer til en annen farge
- 5.6 Utskifting av skitne/slitte himlingsplater
- 5.7 Inngangsdør og lås
- 5.8 Vedlikehold låsemekanisme ytterdører og boddører
- 5.9 Valg av ny bredbåndsavtale
- 5.10 Opprettelse av vedlikeholdsfond
- 5.11 5G-antenne fra ICE på taket
- 5.12 Beholde parkeringsplasser innad i sameiet
- 5.13 Spesifisering vedtekter: kostnader ved etablering av elbillading

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det anbefales å vurdere en justering av styrehonorar ved neste års generalforsamling da honoraret har vært uendret i mange år på rad.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Navn for ringeklokkene

ved ringeklokken står det en skriv med hvilke nr. man kan ringe på dørklokken. Kan det også påføres navn?

Forslag til vedtak: Påføre navn på oppslagsverket ved ringeklokken utenfor.

Styrets innstilling: Dette har vært vurdert tidligere, men har ikke blitt gjennomført av hensyn til personvern da det ikke har blitt behandlet på tidligere årsmøter.

Styret foreslår å gi hver enkelt beboer og/eller leietaker mulighet til å reservere seg fra å stå på listen og selv kunne endre om det står fullt navn eller annet. Deretter, minst 14 dager etter reservasjonsmuligheter er kommunisert, henger styret opp en påfølgende liste og sørger for å holde denne oppdatert med jevne mellomrom.

5.2 Fasadevask

Fasaden bør vaskes / males. Har trolig ikke blir gjort på nå 30 år.

Forslag til vedtak: Bruke av felleskostnadene til å vaske fasade i bygget.

Styrets innstilling: Det foreslås å i første omgang hente inn tilbud på fasadevask og vurdere hvorvidt tiltaket utelukkende skal betales gjennom sameiets midler. Gitt at prisen ikke overskrider 10 % av sameiets årlige inntekter kan styret velge å gjennomføre fasadevask. Ved høyere kostnadsestimater vil det enten vurderes å avholde et ekstraordinært møte eller påføre hver enkelt beboerseksjon noe av kostnadene for fasadevasken.

5.3 Sikkerhetstiltak for å unngå fremtidige innbrudd

Vurdere nye sikkerhetstiltak mot nye fremtidige innbrudd, eksempelvis kodebrikke eller annet for ekstra dørsikring.

Styrets innstilling: Styret henter inn informasjon om hva som kan gjøres for å sikre boder mot fremtidige innbrudd, for eksempel fra nåværende leverandør av nøkler og låser. Det har bl.a. vært diskutert muligheten for å installere en klokke på systemlåsene som loggfører bruk av nøkler, men selv om dette kan virke noe preventivt er det først og fremst et reaktivt tiltak).

Styret bør også se på forsterking og ytterligere skjuling av hengsler slik at det ikke er like lett å bryte seg inn i bodene når man først er kommet inn i bodrommet.

5.4 Male korridorer/vegger i helhetlige farger

Male om korridorene/veggene til en helhetlig farge. Dette for å skape et penere innemiljø i oppgangen.

Forslag til vedtak: Enten gjøre dette selv (beboere har ansvar for sin etasje), eventuelt hyre inn malere.

Styrets innstilling: Styret foreslår å i første omgang prioritere midler til fasadevask og sparing til andre vedlikeholdstiltak, og at maling av korridor og vegger kan vurderes på nytt ved neste årsmøte. Utover dette anbefales det at dette gjøres gjennom en bedrift for å sørge for et jevnt og enhetlig resultat som ikke går utover eksempelvis karmer, dører og fliser.

5.5 Male leilighetsdører og karmer til en annen farge

Male om leilighetsdørene og karmer til en annen farge, for eksempel hvit. Bidrar til at oppgangen ser finere ut og det kan potensielt bidra til generell verdiøkning på boligene.

Forslag til vedtak: Boligeier har ansvar for å male døren selv for å spare kostnader ved å hyre inn malere. Styret velger farge og kjøper inn maling. Ev. at boligeier bekoster dette selv.

Styrets innstilling: Styret foreslår at dette gjøres samtidig som maling av korridor og vegger for å sørge for et jevnt og helhetlig resultat, og at det derfor tas en ny vurdering på dette til neste årmøte for å kunne prioritere andre vedlikeholdsbehov.

5.6 Utskifting av skitne/slitte himlingsplater

Nåværende himlingsplater er skitne og slitt. Hensiktene med å bytte er å skape et finere innemiljø og et bedre førsteinntrykk.

Forslag til vedtak: Bytte himlingsplater ved inngangsparti.

Styrets innstilling: Styret foreslår å kartlegge omfanget av antall himlingsplater som bør byttes som følge av slitasje, falming og/eller vesentlige flekker, for deretter å gå til innkjøp av – og bytte – disse himlingsplatene. Bytte av plater skal koordineres med vaktmester.

5.7 Inngangsdør og lås

Døren nede fusker støtt og stadig. Den lukker seg ikke ordentlig, og det er risiko for at uvedkommende kan komme seg inn.

Forslag til vedtak: Sørge for at døren fungerer eller vurdere å bytte denne.

Styrets innstilling: Styret foreslår en mer konkret sak i neste sakspunkt om å koordinere regelmessig tilsyn av låsemekanismen med vaktmester og låsesmed. Dersom låsesmed anbefaler bytte av hele eller deler av låshus/haspe eller andre deler av låsemekanismen så gis styret fullmakt til å bestille dette vedlikeholdet.
Utover dette foreslår styret å beholde nåværende dør da det medfører veldig høye enkeltkostnader ved å bytte denne

5.8 Vedlikehold låsemekanisme ytterdører og boddører

Dører krever regelmessig vedlikehold og spesielt låshuset slites raskere enn resten av døren og krever regelmessig vedlikehold og eventuelt utskiftning. Det har blitt gjort regelmessig vedlikehold av spesielt låshuset til ytterdøren i bygget vårt. Ettersom vi hadde innbrudd i bodene vil vi gjennomføre en ekstra nøye vurdering av låsemekanismene i dørene og hvorvidt de burde byttes.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å koordinere regelmessig tilsyn av låsemekanismen til ytterdører og boddører med vaktmester og eventuelt låsesmed. Dersom låsesmed anbefaler bytte av hele eller deler av låshus/haspe eller andre deler av låsemekanismen til disse og spesielt hovedinngangsdør så gis styret fullmakt til å bestille dette vedlikeholdet.

5.9 Valg av ny bredbåndsavtale

Som informert om i styrets årsmelding ble det ikke inngått bredbåndsavtale med Telenor etter forrige årsmøte på bakgrunn av det ble gitt feil informasjon om pris. Etter forhandling med Telenor endte de videre opp med å trekke tilbake tilbudet sitt på grunn av en mer presset markedssituasjon. Styret har hentet inn nytt tilbud fra Telenor, og har i tillegg fått oppdatert tilbud fra Telia. Bakgrunnen for ønske om å endre bredbåndsavtalen vår er at det er lenge siden denne har blitt reforhandlet, som bl.a. gjør at det er svært kostbart å øke internetthastigheten utover grunnhastigheten i avtalen.

Følgende tilbud gjelder fra Telenor:

- Frihet M (260 poeng). Pris per boenhet: 509 kr/md
  Avtalen innebærer 36 måneders avtaletid, og inkluderer ny ruter og dekoder.
  Avtalen gir også prisfrys i 12 måneder.

Telenor vil potensielt gi tilbud på Frihet S og Frihet L før årsmøtet gjennomføres.

Følgende tilbud fra fjoråret er etterspurt fra Telia, med mulige pris- og innholdsjusteringer før gjennomføring årsmøtet:

- Kollektiv Flex Universal 100. Pris per boenhet: 399 kr/md
- Kollektiv 1000 Mbps. Pris per boenhet: 249/md.

Vedlagt saken er produktark for Frihet M og tilbudet fra Telia som potensielt vil tilpasses før årsmøtet.

Forslag til vedtak: Bestemme oss for ny bredbåndsavtale basert på tilbud presentert under årsmøtet.

5.10 Opprettelse av vedlikeholdsfond

Etter at styret i fjor fikk utarbeidet en tilstandsrapport gjennom fagfolk i Huseiernes Landsforbund har felleskostnadene blitt økt mer enn KPI-justering for å raskere bygge opp kapital for å dekke deler av fremtidige vedlikeholdsbehov gjennom felleskostnadene og ikke trenge å hente all nødvendig kapital fra seksjonseierne ved større vedlikeholdsbehov som utskiftning av vinduer, tak, fasadevask, branndører o.l.

Det er gunstig om denne langtidsplanleggingen reflekteres gjennom fakturaene for felleskostnader ved å opprette et vedlikeholdsfond. Det vil reflektere positivt i salgsdokumentene når seksjonseiere selger sin leilighet.

Forslag til vedtak: Opprette vedlikeholdsfond. Kontotypen skal være en høyrentekonto. I fakturaene for felleskostnader separeres felleskostnader til daglig drift og innskudd til vedlikeholdsfondet til ulike ordrelinjer. Det enhver tid gjeldende styret fastsetter beløpet som skal innbetales til vedlikeholdsfondet, men beløpet skal minimum være lik 30% av dagens fellesutgifter(mai 2025), som ikke er nok for å dekke alt forespeilet vedlikehold gjennom fellesutgifter de neste 5 årene, men ca halvparten av de stipulerte kostnadene i følge Huseiernes Landsforbund.

Minimumsbeløpet KPI-justeres årlig.

5.11 5G-antenne fra ICE på taket

ICE ønsker å leie et lite areal på taket til Sigurds gate 11 for å installere en basestasjon. ICE er en av Norges største mobiloperatører og tilbyr tjenester til både privat- og bedriftskunder over hele landet. De har et eget mobilnett og tilbyr 4G- og 5G-dekning.

ICE dekker alle kostnader knyttet til installasjon, drift og vedlikehold av basestasjonen og sørger for å overholde alle relevante regler og forskrifter. Antenner er planlagt montert på gravitasjonsfester, da blir det ingen penetrasjon av takbelegg. Denne installasjonsmetoden skal være godt utprøvd.

For antennen vil sameiet få en årlig inntekt på 30.000 kroner. Ved avtaleinngåelse vil inntekten indeksreguleres årlig. Leieforholdet gjelder i ti år og vil deretter fornyes for fem nye år av gangen.

Forslag til vedtak: Akseptere tilbud fra ICE om basestasjon på taket.

Styrets innstilling: Styret anser basestasjon på taket som en trygg investering som vil gi sameiet årlige inntekter som nesten tilsvarer fellesinntekter fra én seksjon.

5.12 Beholde parkeringsplasser innad i sameiet

Vi er heldige som har en god parkeringskjeller som en del av sameiet vårt. Det gir merverdi for alle leiligheter ved å tilrettelegge for ulike grupper av kjøpere inn til sameiet vårt. Samtidig gir adgang til parkeringskjelleren tilgang inn til resten av fellesarealene våre gjennom garasjen. For å sørge for best mulig økonomisk utvikling for verdien av sameiet vårt som helhet og som tiltak for å minimere risiko for innbrudd foreslår styret å vedtektsfeste at parkeringsplasser i garasjeanlegget kan selges og overdras innad i sameiet, og ikke til andre som ikke er sameier i bygget vårt.

Formuleringene i vedtektene er hentet fra et moderne nybygg der Selvaag Bolig har skrevet vedtekene.

Forslag til vedtak: Følgende legges til vedtektene under paragraf 2 med undertittel "Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass"

"""

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeseksjonen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. parkeringsoversikt. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Sameiet Sigurds Gate 11.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i garasjesameiet, kan sameiets styre når som
helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, ev. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i garasjeseksjonen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til beboer hos bruksrettshaverne) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

"""

5.13 Spesifisering vedtekter: kostnader ved etablering av elbillading

Vi har lovpålagte vedtekter om muligheten til å anlegge elbillading i vedtektene våre.

Styret foreslår også å presisere fordelingen av kostnaden ved oppsetting av ladepunkt, i tråd med vedtektene som benyttes for nye boligprosjekter. Teksten til vedtektsendringen er hentet fra Selvaag Bolig sine prosjekter.

Forslag til vedtak: Tillegg i vedtektene under paragraf 2.4 under informasjon om etablering av elbillading:

"En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser [...]"

Tillegget:

"Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler."

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Johan Fredrik Alvsaker, Sigurdsgate 11 (2023-2025)
Styremedlem Magnus Myrmo Osberg, Sigurdsgate 11 (2023-2025)
Styremedlem Marcelie Lisell Dragland, Sigurdsgate 11 (2024-2026)

6.1 Valg av leder

Styreleder Fredrik Alvsaker ble valgt i 2023 for to år og er følgelig på valg i år. Han stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Magnus Myrmo Osberg ble valgt i 2023 for to år og er følgelig på valg i år. Han stiller ikke til gjenvalg.

Marcelie Lisell Dragland ble valgt i 2024 for to år. Da hun har flyttet fra sameiet er det ønskelig å finne en erstatter som tar over vervet som styremedlem.

Dette innebærer at det vil gjennomføres valg av to nye styremedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**440 639**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	86 015	8 503
Endringer i andre langsiktige poster	0	432 136
B. Endring arbeidskapital	**86 015**	**440 639**
C. Arbeidskapital	**526 653**	**440 639**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	630 997	573 526
Kortsiktiggjeld	-104 344	-132 887
C Arbeidskapital	**526 653**	**440 639**

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

Arbeidskapital per 01.01.2023: 432 136,-

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sigurdsgate 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 325 088	1 249 811	1 325 000	1 601 350
Sum leieinntekt		**1 325 088**	**1 249 811**	**1 325 000**	**1 601 350**
Sum inntekt		**1 325 088**	**1 249 811**	**1 325 000**	**1 601 350**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	0	11 000
Styrehonorar	2	-11 280	80 000	92 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		41 250	45 433	45 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	333 362	373 030	336 000	368 000
Kommunale avgifter/renovasjon		360 323	316 876	365 000	398 000
Reparasjon og vedlikehold	4	116 899	78 737	120 000	285 000
Revisjonshonorar		20 133	12 448	14 000	10 000
Forretningsførerhonorar		84 375	83 636	82 000	88 000
Andre honorar	5	31 750	0	0	2 000
TV/bredbånd		191 001	169 872	191 000	201 000
Kontingenter og gaver		2 130	0	0	2 000
Forsikringer		70 139	66 037	71 000	77 000
Andre kostnader	6	5 605	5 326	6 000	5 000
Sum kostnad		**1 256 967**	**1 242 675**	**1 322 000**	**1 572 000**
Driftsresultat		**68 121**	**7 136**	**3 000**	**29 350**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 893	1 379	0	0
Rentekostnad		0	12	0	0
Netto finansposter		**-17 893**	**-1 367**	**0**	**0**
Årsresultat		**86 015**	**8 503**	**3 000**	**29 350**
Overført til/fra annen egenkapital		0	8 503	0	0
Overført sameiekapital		86 015	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**86 015**	**8 503**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Sigurdsgate 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-954	-1 575
Andre kortsiktige fordringer		6 181	0
Forskuddsbetalte kostnader		134 590	116 346
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		491 180	458 754
Sum omløpsmidler		**630 997**	**573 526**
SUM EIENDELER		**630 997**	**573 526**

Balanse 2024 Sameiet Sigurdsgate 11

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		526 653	440 639
Sum opptjent egenkapital		**526 653**	**440 639**
Sum egenkapital	**7**	**526 653**	**440 639**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 669	0
Leverandørgjeld		95 495	37 093
Annen kortsiktig gjeld		5 180	95 794
Sum kortsiktig gjeld		**104 344**	**132 887**
Sum gjeld		**104 344**	**132 887**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**630 997**	**573 526**

Sted:_____ Dato:_____

Johan Fredrik Alvsaker Styreleder	Magnus Myrmo Osberg Styremedlem	Marcelie Lisell Dragland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr 231, bnr 612 i Oslo kommune.
Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring - Polisenr 3026245

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 108 824	1 249 811
3609 Leie parkering	25 200	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	191 064	0
Sum	**1 325 088**	**1 249 811**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	80 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-91 280	0
Sum	**0**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	88 930	161 076
6343 Serviceavtaler	6 000	0
6361 Fast renhold	196 729	211 954
6362 Skadedyrutryddelse	8 915	0
6364 Matteleie	32 788	0
Sum	**333 362**	**373 030**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	11 853	23 670
6611 Vedlikehold heiser	43 516	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	55 067
6648 Vedlikehold dører og porter	2 155	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	59 375	0
Sum	**116 899**	**78 737**

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 000	0
6730 Teknisk honorar	30 750	0
Sum	**31 750**	**0**

Konto 6730 - Vedlikeholdsplan

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 250	0
7770 Betalingskostnader	1 046	0
7773 Omkostninger innkreving	2 228	0
7790 Andre kostnader	81	5 326
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	**5 605**	**5 326**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	440 639	86 014	526 653
Sum opptjent egenkapital	**440 639**	**86 014**	**526 653**
Sum egenkapital	**440 639**	**86 014**	**526 653**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sigurdsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sigurdsgate 11

Styreleder	Johan Fredrik Alvsaker (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Marcelie Lisell Dragland (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Magnus Myrmo Osberg (sign.)	20.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Sigurdsgate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6C3IY-KDJSI-A54WL-UZOQT-LPRCB-93C1P

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6C3IY-KDJSI-A54WL-UZOQT-LPRCB-93C1P

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 16:45:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6C3IY-KDJSI-A54WL-UZOQT-LPRCB-93C1P

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Sigurdsgate 11

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johan Fredrik Alvsaker
Styremedlem, Marcelie Lisell Dragland
Styremedlem, Magnus Myrmo Osberg

Styret i Sameiet Sigurdsgate 11 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sigurdsgate 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Sigurdsgate 11 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 922771618
Sameiet Sigurdsgate 11 består av 38 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sigurdsgate 11 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 3026245.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Sigurdsgate 11 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette er noe som har blitt jobbet med av styret de siste par årene, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Det mangler hovedsakelig mål for helse, miljø og sikkerhet og systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontroll.

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

- rens av ventilasjonsanlegg,
- reparasjonstiltak på heis etter avviksrapport fra Oslo kommune,
- brannsikringstiltak og kontroll av el-anlegg,
- løpende avtale om rassikring under vintersesong,
- vurdert sikkerhetstiltak rundt glatte fliser ved inngangsparti under vintersesong,
- arbeidet med dokumentasjon og sikkerhetstiltak etter innbrudd i kjellerboder og
- byttet renholdsselskap for å forbedre innemiljø i fellesarealer.

Styrets arbeid

Styrets arbeid det siste året har i stor grad omhandlet videre dokumentasjon av sameiets avtaler og styreressurser. I arbeid med eksisterende avtaler har styret sett på hvorvidt det finnes alternative leverandører bl.a. når det kommer til strøm, renhold og revisjon der vi har gått over til nye leverandører (henholdsvis Polar Kraft, Sparkly renhold og KPMG). I tillegg har styret forsøkt å forhandle pris og/eller hente inn forsikrings-, rassikrings- og bredbåndstilbud, men arbeidet her har ikke ført til inngåelse av nye avtaler.

Etter planen skulle sameie bytte til Telenor sin Frihet M-pakke, men på årsmøte i fjor ble det kommunisert en lavere pris enn det pakken i realiteten kostet. Etter at dette ble oppdaget har sameiet forsøkt å få et nytt tilbud fra Telenor, men da vi omsider fikk et konkurransedyktig alternativ valgte de å trekke tilbudet som følge av endret markedssituasjon. På grunn av dette, valgte styret å vente med å inngå ny avtale med Telenor til årsmøtet har hatt mulighet til å behandle det nye tilbudet fra Telenor.

Videre ble det besluttet ved fjorårets årsmøte å gjennomføre et større løft i sykkelboden og følgelig satt av en del midler til dette. Endrede forutsetninger gjør at det ikke er mulig å bygge om sykkelboden slik det ble foreslått på årsmøtet i fjor. Det er ikke mulig å øke kapasiteten til flere sykler etter planen med dimensjonene på boden, og vi ser det derav best å spare beboernes penger ved å ikke gjennomføre en slik stor investering. Styret har fulgt med på plassen til sykler i boden gjennom høsten og registrert at det er mindre trengsel enn tidligere. Det planlegges derimot å gjennomføre en opprydning i boden der forlatte sykler fra tidligere beboere vil bli fjernet.

Basert på vedlikeholdsestimater i vedlikeholdsplanen sameiet har fått forespeilet, har styret besluttet å øke prisen for eiere av parkeringsplass til 300 kroner per måned. Dette er spesielt for å opprettholde sikkerhet og drift av garasjeporten. Det nye månedsbeløpet vil tidligst effektueres i juni, og beløpet vil KPI-justeres årlig.

Etter innbrudd i kjellerboder natt til 15. mars har styret arbeidet med å kartlegge disponible nøkler i sameiet da det mistenkes at det er brukt en utstedt nøkkel til å bistå med innbruddet. Ved å kartlegge hvilke nøkler beboere besitter kan bortkomne nøkler deaktiveres for å begrense muligheten for nye, tilsvarende innbrudd.

Utover dette har styret brukt tid på vedlikeholdstiltak og løpende drift av sameiet. Høsten 2024 ble det gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i bygget, og vinteren 2025 ble det gjennomført vedlikehold av heis etter avviksrapportering fra Oslo kommune. I samarbeid med Sveto har styret også utbedret brannsikringsanlegget i bygget etter anbefaling fra Schneider Electric. Det er også gjort vurderinger rundt prioritering av vedlikehold i tiden som kommer opp i mot sameiets økonomiske situasjon for å sørge for at det spares nok penger til kommende vedlikehold.

08.05.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

TILBUD FRA TELIA

Til Sameiet Sigurdsgate 11
v/ Fredrik Alvsaker
20/02/2024



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Universal 100**
- **Modem og Ruter med WIFI 6**
- **Telia Box**
- **Trygg på nett**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Universal **100** gir beboere full valgfrihet ved å skreddersy størrelsen på tv & strømmepakken og bredbåndshastigheten. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske, se egen spesifisering i tilbudet.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND: 399,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Bredbånd oppkjøpspriser:

	100	250	500	750	1000
TV & STRØMMING 50 POENG	0	249	349	449	549
TV & STRØMMING 30 POENG		0	249	349	449
TV & STRØMMING 5 POENG			0	249	349
BARE BREDBÅND				0	249

TV & STRØMMING OPPGRADERING FOR BEBOERE MED BREDBÅND

TV & STRØMMING 60 POENG TIL 110 POENG – 149,-

Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon.

KOLLEKTIV FLEX UNIVERSAL 100

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex Universal gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.

TV og bredbånd

TV og strømming med 50, 30 eller 5 poeng og bredbånd med 100, 250 eller 500 Mbps

Kun TV

TV og strømming med 110 poeng

Kun bredbånd

Bredbånd med 750 Mbps

TV og 100 Mbps

Du får bredbånd med 100 Mbps, nok for å surfe og strømme i beste kvalitet, sammen med 50 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.





TV og 250 Mbps

Du får bredbånd med 250 Mbps, tilstrekkelig for de fleste storfamilier, sammen med 30 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.

TV og 500 Mbps

Du får bredbånd med 500 Mbps, nok for selv de aller mest krevende brukere, sammen med 5 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.





Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 750 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.

Kun TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv 1000 Mbps**
- **Modem og Ruter med WIFI 6**
- **Trygg på nett**
- **Service og vedlikehold**

TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND: 249,- / MND

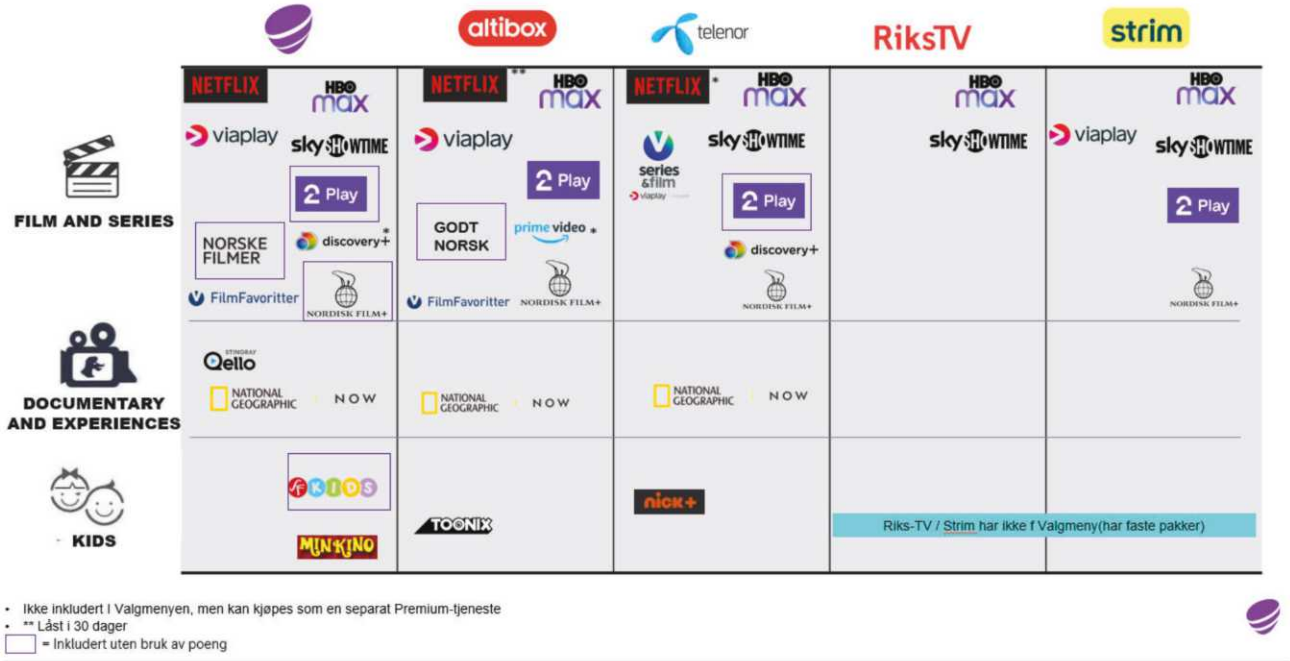
PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

Strømming & TV – 5 poeng:	259,- / MND
Strømming & TV – 30 poeng:	349,- / MND
Strømming & TV – 50 poeng:	479,- / MND

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

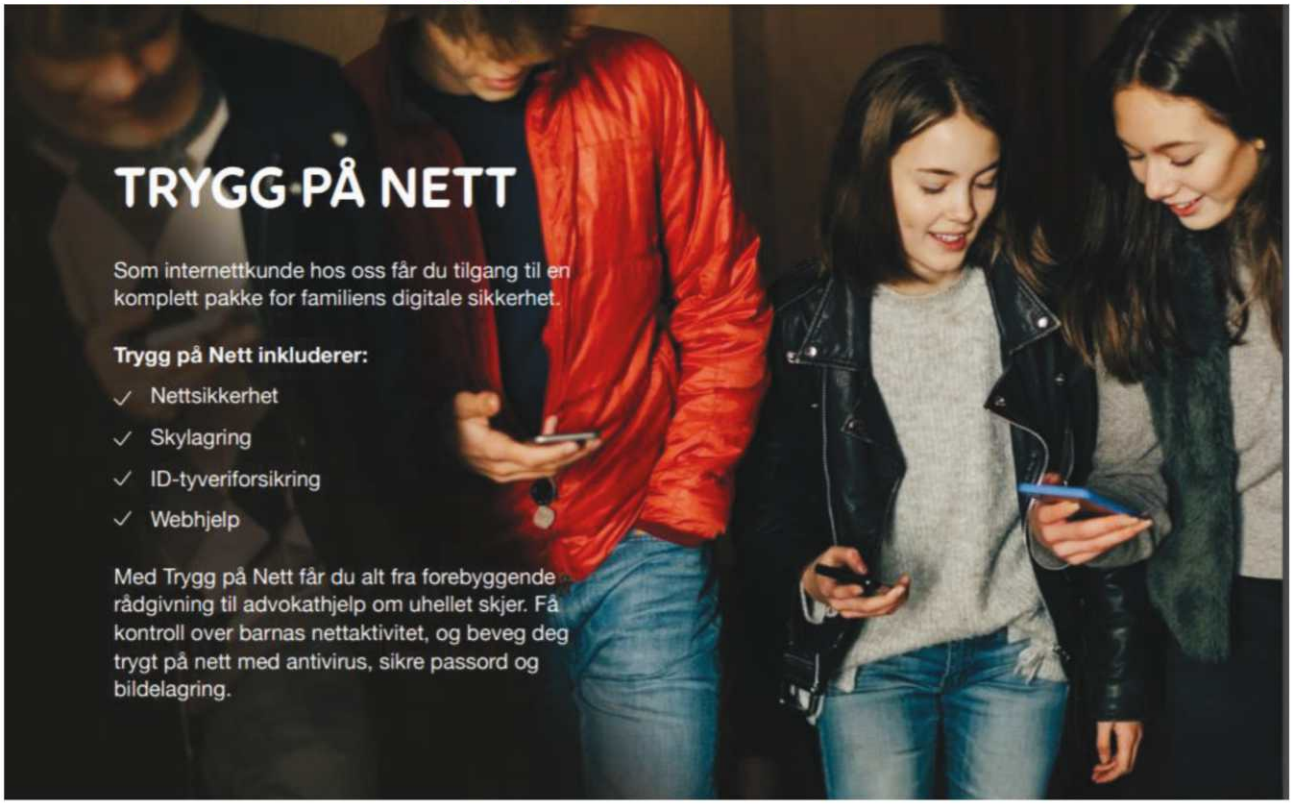




- Ikke inkludert i Valgmenyen, men kan kjøpes som en separat Premium-tjeneste
- ** Låst i 30 dager

= Inkludert uten bruk av poeng

Telia Bredbånd tilleggsprodukter



Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester
Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.
Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

F-Secure er blant verdens ledene sikkerhetsløsninger
Les mer om F-Secure og priser her:
F-Secure SAFE — Prisbelønnet internettsikkerhet | F-Secure
(7 lisenser pr boenhet har en verdi på kroner 945,-/år)

Nettsikkerhet fra F-secure

Trygg nettsurfing på alle enheter for store og små, med virusbeskyttelse og foreldrekontroll. Leveres av F-secure.

- ✓ Surfebeskyttelse hindrer at uvedkommende får tilgang til dine data
- ✓ Nettbankbeskyttelse for trygg login
- ✓ Antivirus oppdateres automatisk og kontrollerer alle enheter for å fjerne potensielt skadelig innhold
- ✓ Sporing av, og sletting av data fra forsvunnet eller stjålet enhet
- ✓ Blokker uønsket nettsideinnhold for barna, og administrer skjermtid

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

Ubegrenset Skylagring via JottaCloud for flere brukere (i dag tilbys maks 20TB)

Les mer om Telia Sky her:

Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)

Ubegrenset lagring

Lagre så mange digitale bilder og filer du ønsker, helt kostnadsfritt

Personvern i verdensklasse

Få en sikker norsk skytjeneste med norsk personvernlovgivning

Alltid tilgjengelig

Se bildene på den enheten som passer deg - del enkelt med venner og familie

ID-tyveriforsikring og webhjelp

Leveres av forsikringsselskapet Help – gjelder både deg og familien din.

- ✓ Advokathjelp for å slette uønsket innhold, erstatningskrav og tvister om ID-tyveri
- ✓ Hjelp til å begrense skadeomfanget hvis skaden har skjedd
- ✓ Dekning av økonomisk tap i visse situasjoner

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3+2 år, partene kan etter invitasjon fra kunde gjennomføre statusmøte etter 3 år, for markedstilpassing av avtalens innhold iht. markedsutviklingen. Boligselskapet kan innhente skriftlig tilbud på tilsvarende tjenester og fremlegge for Telia - Dersom Telia ikke kan tilpasse avtalens innehold og pris i iht til markedet,vil boligselskapet kunne fristilles fra avtalen med 3 mnd skriftlig oppsigelse.
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- At alle nødvendige tillatelser vil bli gitt.
- Tilbudet forutsetter intern godkjenning.
- For å sikre at Sameiet Sigurdsgate 11 sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen

Key Account Manager

Telia Norge AS

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 2 · TV 2 · N · FEM · REX

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



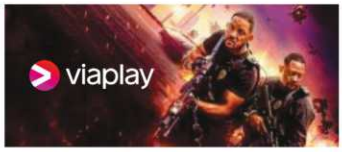
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ sport1 sport2 sport3	EUROSPORT 1 EUROSPORT N 2 Sport 1 2 Sport 2	nickelodeon NICK JR. NICKTOONS	Discovery BBC NORDIC	Love Nature 4K CN	Disney Channel Extra Disney Channels	National Geographic WILD	National Geographic Now Cartoonito
30 poeng	15 poeng 12 poeng	6 poeng	2 poeng 4 poeng	5 poeng 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · Vox · TLC · 2 Livsstil · TV 2 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · SBS Discovery · 4 · 12 · TV2 · svt Barn svt24 · CNN · SF-Kanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · Bloomberg · Baby TV · TV5 · 3sat · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · RTL · YLE 1 · Kanal 10 · TVL · MTV 90s · MTV 80s · Rai 1 HD · Hustler · Eurosport · Fight

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**







Alltid WiFi

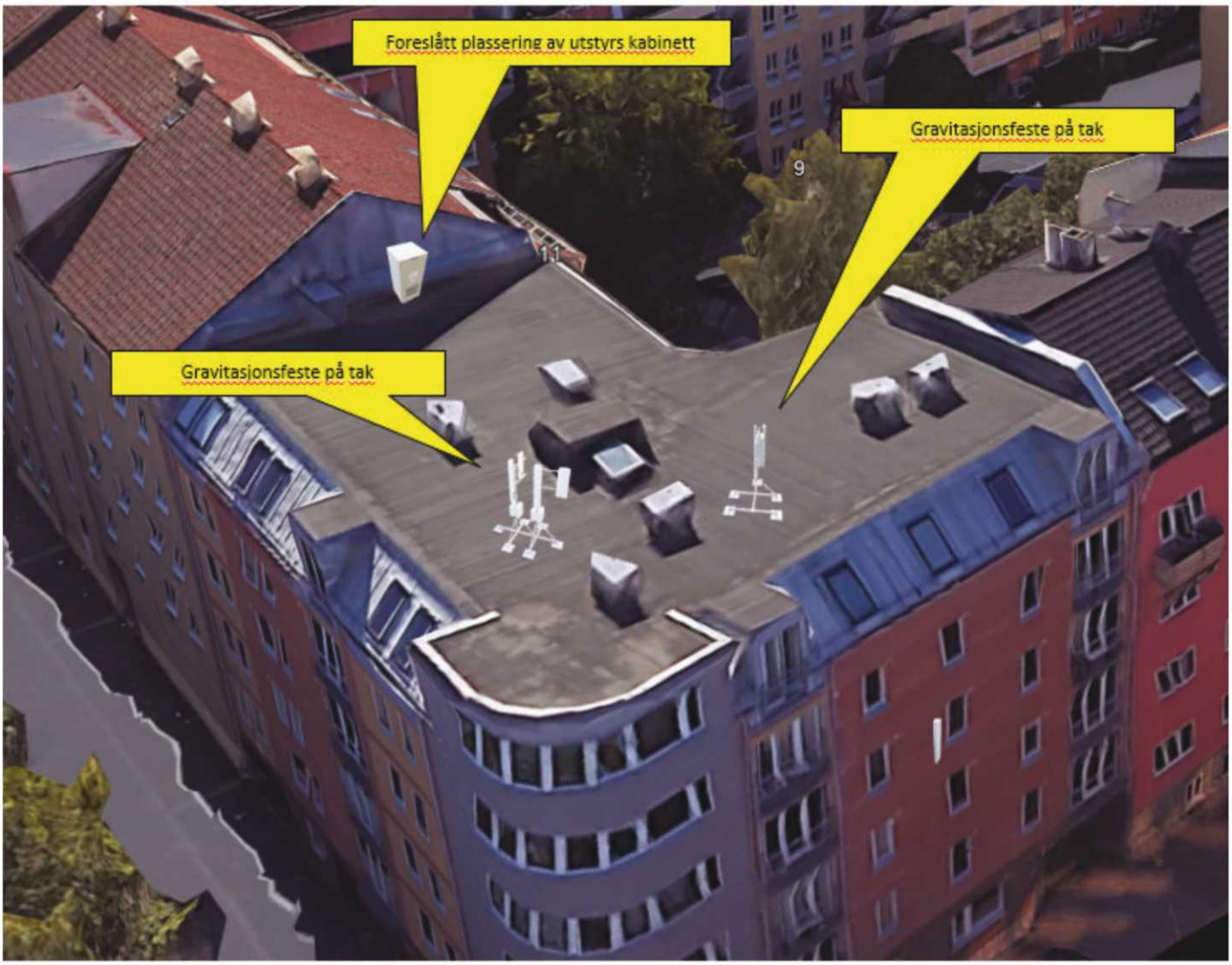
Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.



Illustrasjoner er kun til veiledning og gjengir ikke nøyaktig utstyrets form, farge, størrelse eller plassering

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 20.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 11 tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Reinhard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Navn for ringeklokkene

Det ble i årsmøtet stemt over styrets innstilling/forslag:

"Styret foreslår å gi hver enkelt beboer og/eller leietaker mulighet til å reservere seg fra å stå på listen og selv kunne endre om det står fullt navn eller annet. Deretter, minst 14 dager etter reservasjonsmuligheter er kommunisert, henger styret opp en påfølgende liste og sørger for å holde denne oppdatert med jevne mellomrom."

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.2 Fasadevask

Forslag til vedtak:
Fasaden bør vaskes / males. Har trolig ikke blir gjort på nå 30 år.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å ikke stemme over innsendt forslag.
Årsmøtet vedtok at styret innhenter tilbud på fasadevask og ser dette i sammenheng med øvrige tiltak i sameiets vedlikeholdsplan, samt at styret selv kan vedta igangsetting av fasadevask dersom dette ansees hensiktsmessig og er innenfor styrets økonomiske handlingsrom.

5.3 Sikkerhetstiltak for å unngå fremtidige innbrudd

Det ble i årsmøtet stemt over styrets innstilling/forslag:

"Styret henter inn informasjon om hva som kan gjøres for å sikre boder mot fremtidige innbrudd, for eksempel fra nåværende leverandør av nøkler og låser. Det har bl.a. vært diskutert muligheten for å installere en klokke på systemlåsene som loggfører bruk av nøkler, men selv om dette kan virke noe preventivt er det først og fremst et reaktivt tiltak).

Styret bør også se på forsterking og ytterligere skjuling av hengsler slik at det ikke er like lett å bryte seg inn i bodene når man først er kommet inn i bodrommet."

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

5.4 Male korridorer/vegger i helhetlige farger

Forslag til vedtak:
Enten gjøre dette (male) selv (beboere har ansvar for sin etasje), eventuelt hyre inn malere.

Vedtak:

Sak trukket av innsender

5.5 Male leilighetsdører og karmer til en annen farge

Forslag til vedtak:
Boligeier har ansvar for å male døren selv for å spare kostnader ved å hyre inn malere. Styret velger farge og kjøper inn maling. Ev. at boligeier bekoster dette selv.

Vedtak:

Sak trukket av innsender.

5.6 Utskifting av skitne/slitte himlingsplater

Det ble i årsmøtet stemt over styrets innstilling/forslag:

"Styret foreslår å kartlegge omfanget av antall himlingsplater som bør byttes som følge av slitasje, falming og/eller vesentlige flekker, for deretter å gå til innkjøp av – og bytte – disse himlingsplatene. Bytte av plater skal koordineres med vaktmester."

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.7 Inngangsdør og lås

Innsender samtykket i styrets innstilling, om å se saken i sammenheng med 5.8.

Vedtak:

Sak trukket av innsender.

5.8 Vedlikehold låsemekanisme ytterdører og boddører

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å koordinere regelmessig tilsyn av låsemekanismen til ytterdører og boddører med vaktmester og eventuelt låsesmed. Dersom låsesmed anbefaler bytte av hele eller deler av låshus/haspe eller andre deler av låsemekanismen til disse og spesielt hovedinngangsdør så gis styret fullmakt til å bestille dette vedlikeholdet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.9 Valg av ny bredbåndsavtale

I årsmøtet ble det presentert ulike tilbud mottatt fra Telia og Telenor. Etter diskusjon og avklaringer ble det stemt over et forslag om å inngå avtale med Telenor om pakken "Frihet S" - som kort oppsummert vil redusere sameiets kostnader, åpne for at de som ønsker tv via dekoder fortsatt kan ha dette (mot et tillegg), sikre at alle får nye rutere i tillegg til at

internetthastigheten kan økes ved bruk av inkluderte poeng. Avtalen innebærer 24 måneders bindingstid.

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret inngår kollektiv avtale med Telenor om produktet "Frihet S".

5.10 Opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslag til vedtak:

Opprette vedlikeholdsfond. Kontotypen skal være en høyrentekonto. I fakturaene for felleskostnader separeres felleskostnader til daglig drift og innskudd til vedlikeholdsfondet til ulike ordrelinjer. Det enhver tid gjeldende styret fastsetter beløpet som skal innbetales til vedlikeholdsfondet, men beløpet skal minimum være lik 30% av dagens fellesutgifter(mai 2025), som ikke er nok for å dekke alt forespeilet vedlikehold gjennom fellesutgifter de neste 5 årene, men ca halvparten av de stipulerte kostnadene i følge Huseiernes Landsforbund.

Minimumsbeløpet KPI-justeres årlig.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.11 5G-antenne fra ICE på taket

Forslag til vedtak:

Akseptere tilbud fra ICE om basestasjon på taket.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 8
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemme: 1

5.12 Beholde parkeringsplasser innad i sameiet

Forslag til vedtak:

Følgende legges til vedtektene under paragraf 2 med undertittel "Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

"En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeseksjonen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. parkeringsoversikt. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Sameiet Sigurds Gate 11.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i garasjesameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, ev. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i garasjeseksjonen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til beboer hos bruksrettshaverne) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som

eier av ideelle andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier."

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.13 Spesifisering vedtekter: kostnader ved etablering av elbillading

Forslag til vedtak:
Tillegg i vedtektene under paragraf 2.4 under informasjon om etablering av elbillading:

"En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser [...]"

Tillegges:

"Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler."

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Even Masdal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Glenn Haarr for 1 år.
Det var ingen øvrige kandidater i møtet og følgelig ble det ikke valgt erstatter for Marcelie Lisell Dragland som har flyttet fra sameiet. Det jobbes med å finne en kandidat som formelt må velges i et ekstraordinært årsmøte.

Nytt styre består av:

Styreleder: Even Masdal (2025-2027)
Styremedlem: Marcelie Lisell Dragland (2024-2026)
Styremedlem: Glenn Haarr (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Sigurdsgate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Eivind Reinhard (sign.)	23.05.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SIGURDSGATE 11

Vedtatt i Ordinært Årsmøte den 3. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Sist endret ved årsmøte 12.05.2026

1. *NAVN OG OPPRETTELSE*

Sameiets navn er Sameiet Sigurdsgate 11, og har gårdsnummer 231 og bruksnummer 612 i Oslo kommune. Sameiets adresse er Sigurdsgate 11, Oslo. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. mars 1995.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, til sammen 39 seksjoner.

2. *DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE*

2.1. *Bebyggelsen og tomten*

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er basert på den enkelte seksjons BRA (ekskl. terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i tinglysingsbegjæringen med tegninger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. ***Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner***

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. ***Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett***

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Nye seksjonseiere og leietakere av seksjonene skal gis informasjon om sameiets vedtekter og husordensregler, og forplikte seg til å følge disse.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie på døgn – eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet ønsker å ha på plass en infrastruktur for el-opplegg før det gis tillatelse til elbil-lading.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver seksjon tildeles en bod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke, dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. *FELLESKOSTNADER*

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til Kabel – TV fordeles likt per boligseksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig i henhold til sameiebrøken.

4. *PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER*

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. *VEDLIKEHOLD*

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Montering av parabolantenner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 34 og 36

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav

på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c)behandle budsjett med vedlikeholdsprogram
d) velge styre- og varamedlemmer
e) valg av revisor (hvis ny skal velges)

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og kan når som helst tilbakekalles. Hvis noe annet ikke fremkommer i fullmakten, anses den bare å gjelde på første årsmøtet etter datering. Seksjonseieren har rett til å ta

med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. *Valg av styret, tjenestetid og vederlag*

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. *Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. *Styrets oppgaver*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. *Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.*

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
Sameiet og sameiets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SIGURDSGATE 11

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er i alles interesse at beboere tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende på grunn av andre beboeres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Den enkelte beboer er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesrommene og på eiendommen forøvrig.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Inngangsdører, felles dører og kjellerdører skal holdes låst.
Sykler, barnevogner, ski o.l. må kun plasseres på de steder som er anvist til dette bruk.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Etter kl. 22.00 på hverdager og helligdager og kl. 2400 på dager før helligdager skal det være ro i boligen, samt på eiendommen forøvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 0800 - kl. 2000 på hverdager.

SØPPEL

Husholdningssøppel kastes i søppelcontainere i søppelrommet i 1. etasje. Søppel må ikke settes på gulvet i søppelrommet, i det lille rommet foran søppelrommet, eller i noen fellesarealer. Oslo Renholdsverk tømmer **kun** søppelcontainerne. Pappesker o.l. må brettes sammen før de legges i papir-containerne plassert i gangen i inngangspartiet. Større gjenstander må hver enkelt selv bringe bort.

RENHOLD

Trapp, heis og fellesarealer blir rengjort av sameiet.

HEIS

Hver enkelt må vise vanlig aktsomhet ved bruk av heisen. Barn må ha følge av en voksen person når heisen skal benyttes. Det er ikke lov å leke i heisen eller i nærheten av denne. Stopp som skyldes uforsvarlig oppførsel vil vedkommende bli holdt ansvarlig for.

Hvis heisen står skal Sameiet varsles øyeblikkelig.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533800
Deres ref: 9242542

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 612.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 612.

GNR. 231 BNR. 612

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.09.1992.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

465 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

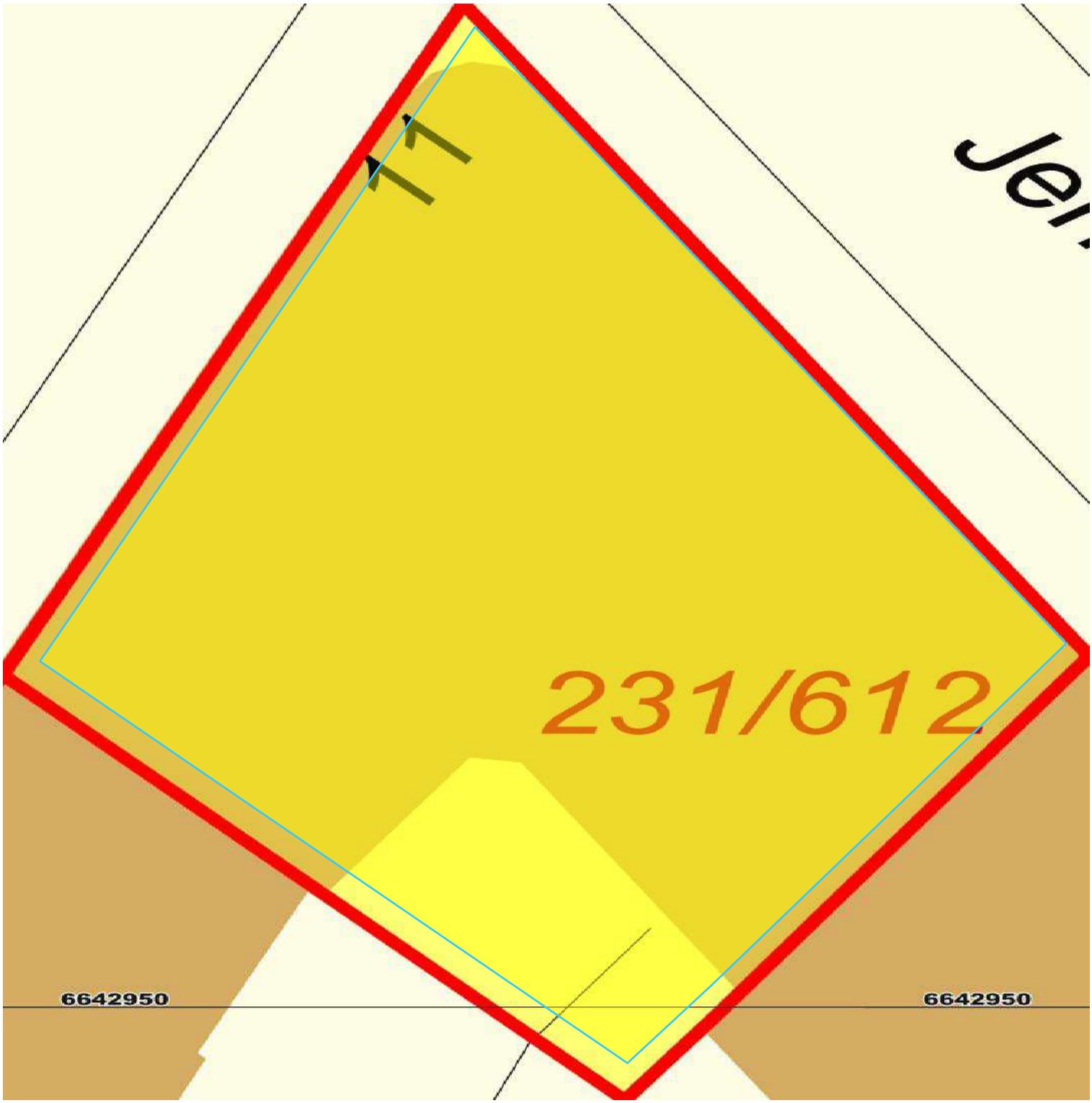
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sigurds Boligstiftelse AS
Pilestredet 73
Sentrum

0354 OSLO

Staff, Carl Olav
Postboks 1175 -

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930066112	97/57234
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	29. september 1997

Arbeidssted : 231/0612 Sigurds gate 11
Byggherre : Sigurds Boligstiftelse AS, Pilestredet 73, 0354 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

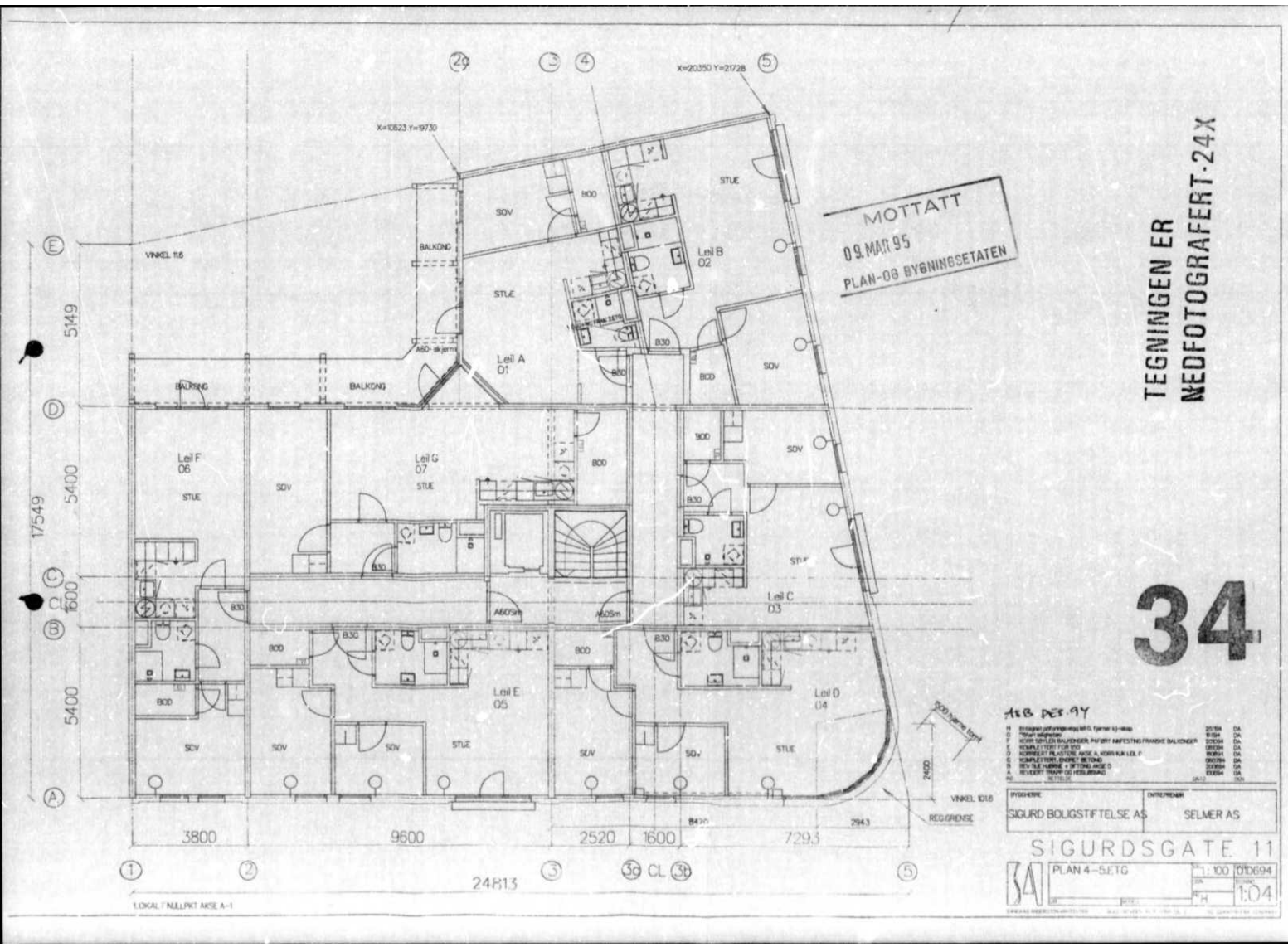
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert henholdsvis 31.05.96 og 18.09.97, hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I



MOTTATT
09. MAR 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

34

A&B DES-94

H	Endringer utført iht. rammetillatelse av 6.1.94	22/194	SA
G	"Grønt skjema"	8/194	SA
F	KORR SPYLER BALKONGER, PARTERRE INNFESTING FRANSKE BALKONGER	220294	SA
E	KOMPLETTERT FOR SYN	280294	SA
D	KORRIGERT PLASTER, AKSE A, KORR KJK LEIL F	180594	SA
C	KOMPLETTERT, ENDRET BETONG	280794	SA
B	REVIDERT NUMRE + SETTING AKSE D	310894	SA
A	REVIDERT TRAPP OG HESLEBRAND	220894	SA

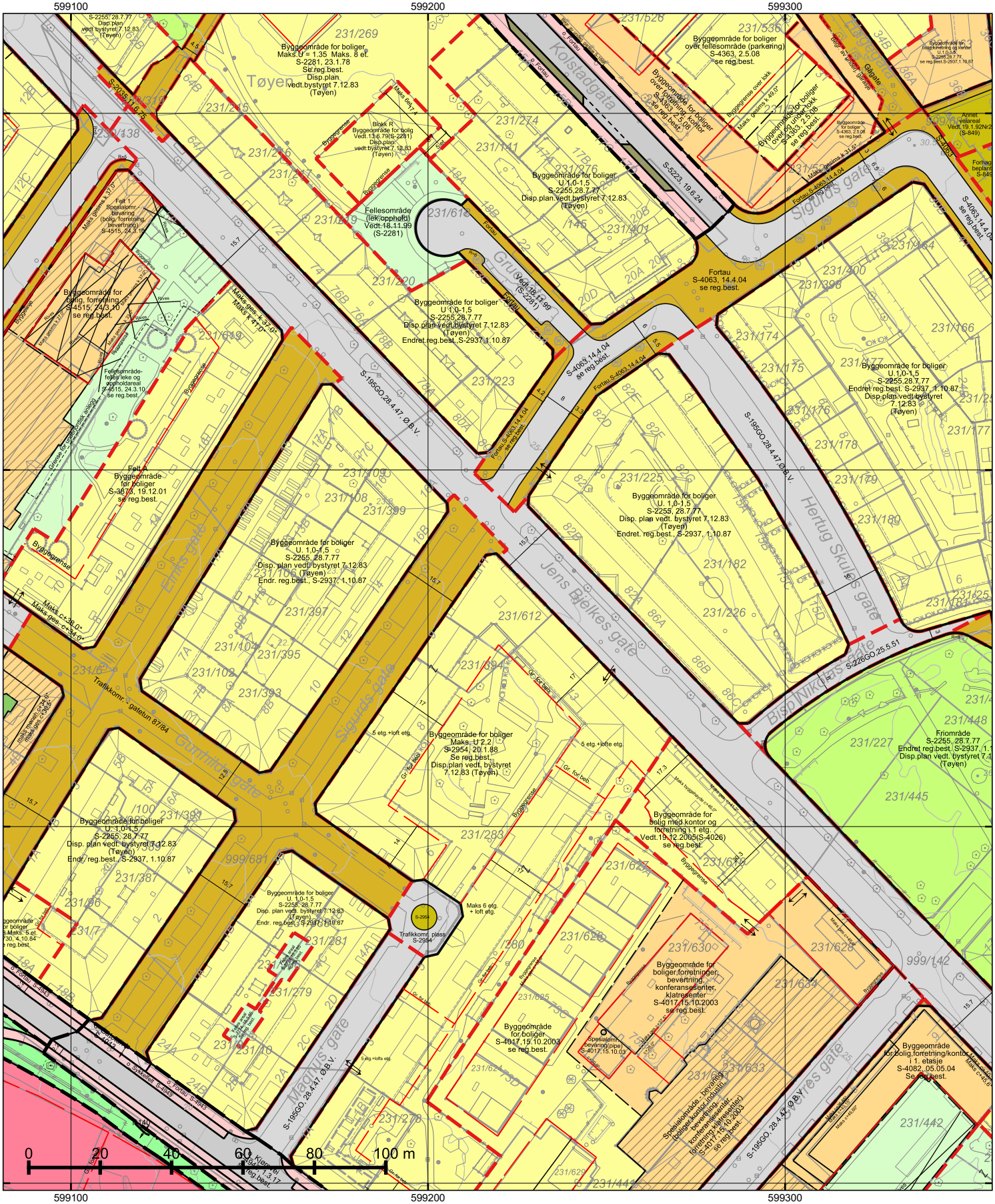
BYGGHERRE	ENTREPRENØR
SIGURD BOLIGSTIFTELSE AS	SELMER AS

SIGURDSGATE 11

PLAN 4-5.ETG

M 1:100 | 010694 | 1:04

LOKAL / NULLPKT AKSE A-1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

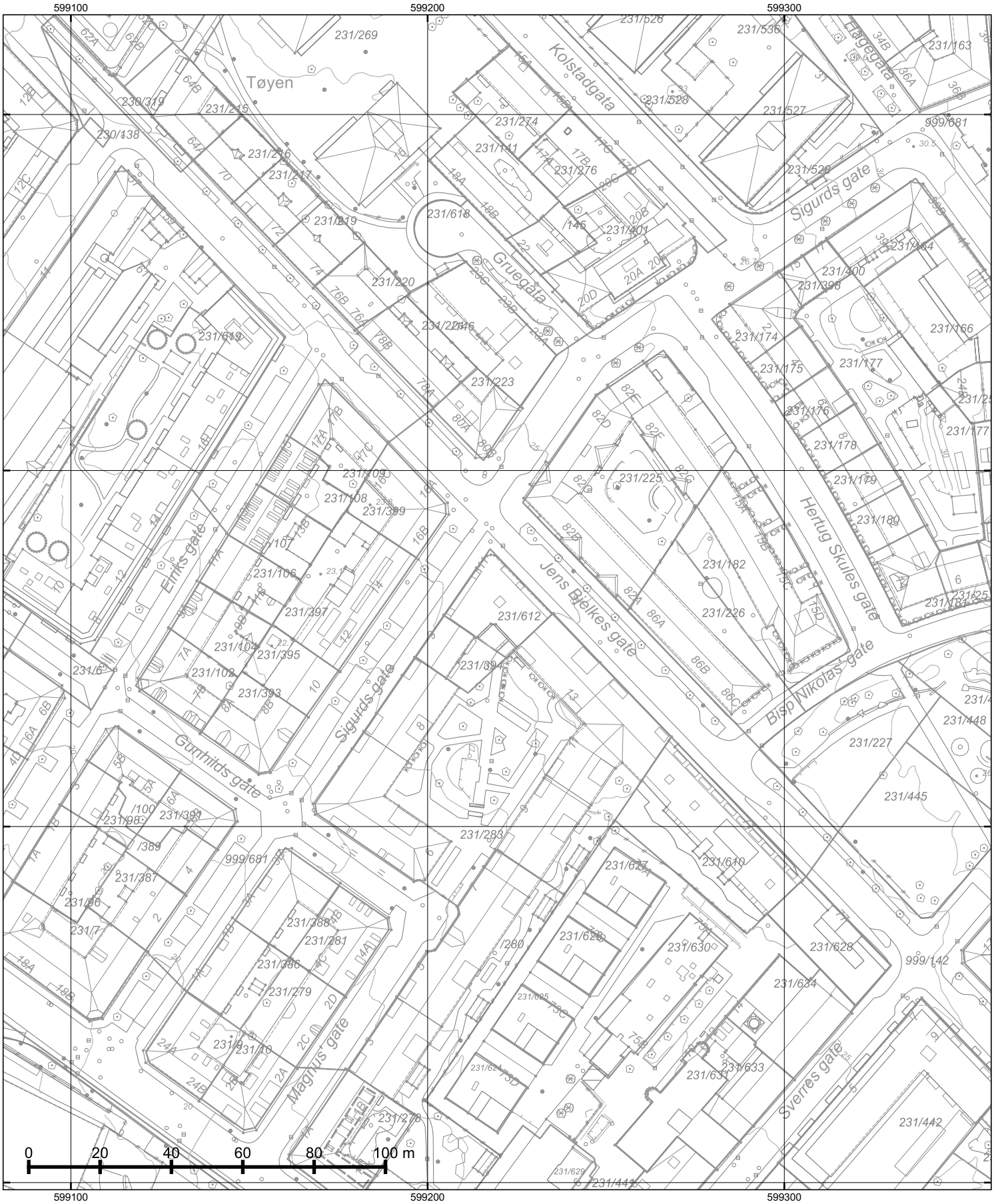
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158611/ 86533800
Adresse: Sigurds gate 11
Gnr/Bnr: 231/612
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158611/ 86533800
Adresse: Sigurds gate 11
Gnr/Bnr: 231/612
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

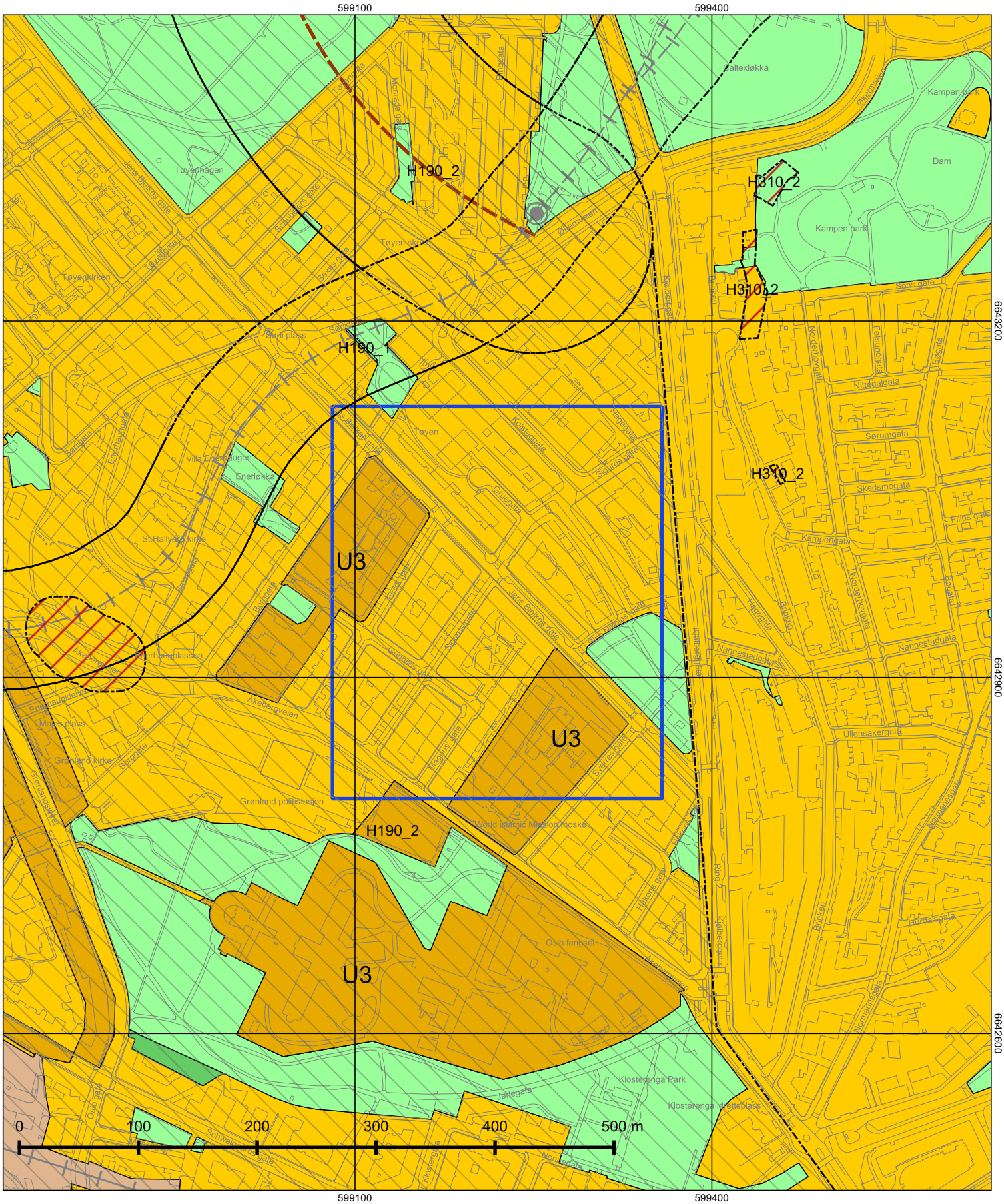
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158611/86533800
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



Oslo

S-2954

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Magnusgate - kvartalet - Tøyen.

Vedtaksdato: 20.01.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198650031

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MAGNUS GATE KVARTALENE, TØYEN.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde - plass
- offentlig trafikkområde - annet veiareal

$3. Det kan oppføres bebyggelse i maks 5 og 6 etasjer + loftsetasje. Bebyggelsen skal ha skråtak (saltak, pulttak). Mot gateløp skal bebyggelsen ligge i reguleringsgrense. Bebyggelsens dybde skal ikke overskride13,20m. I tillegg kan tillates utspring som terrasser, trappeløp, altaner o.l. innenfor grense for bebyggelse. Disse må ikke utformes slik at de ødelegger lysforholdene for tilstøtende leiligheter. Bebyggelsen på nordsiden av gårdsrommet må få en enhetlig utforming.

$4. Ubebygd del av tomt skal benyttes som oppholdsareal av beboerne. Det tillates ikke parkering på utearealet.

$5. Det skal avsettes biloppstillingsplasser i egen garasjekjeller i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Kjøreatkomst skal skje fra Jens Bjelkes gate, Magnus gate og fra Sigurds gate.

$6. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

$7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

$8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge en samlet plan for området som viser bebyggelsens utforming.

Oslo

8784

Mindre vesentlig endring i reguleringsplan for Gunhilds gate m.fl., - gatetun

8784 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198403750
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Returneres til:

TINGLYST
17 MAR 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 14493

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene ~~1-4~~ registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	231	612	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
1 1 0 7 4 8 [redacted]	Terje Heggedal	
3 1 0 7 4 3 [redacted]	Sverre Hollie	
9 6 5 8 1 5 2 3 6	Bybo Boligstiftelse	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	332	11	B	51	21	B	37	31	B	45	41			51		
2	B	45	12	B	39	22	B	56	32	B	51	42			52		
3	B	37	13	B	46	23	B	49	33	B	39	43			53		
4	B	56	14	B	37	24	B	45	34	B	40	44			54		
5	B	39	15	B	56	25	B	51	35	B	33	45			55		
6	B	46	16	B	49	26	B	39	36	B	46	46			56		
7	B	37	17	B	45	27	B	46	37	B	43	47			57		
8	B	56	18	B	51	28	B	37	38	B	43	48			58		
9	B	49	19	B	39	29	B	56	39	B	51	49			59		
10	B	45	20	B	46	30	B	49	40			50			60		

Sum tellere: 2057 = nevner: 2057

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 14493 Tinglyst: 17.03.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 28/11-94	Svein Hollie SVEIN HOLLIE Per Olaj Johansen PER OLAJ JOHANSEN Tom Hegglestad TERJE HEGGDAL BYBO BOLIGSTIFTELSE INGE SØRUM

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Staff, Carl Olav
c/o Selmer A/S
Postboks 1175 - Sentrum
0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930066112	94/38986

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	8. juli 1994

Arbeidssted : 231/0612 Sigurds gate 11
Byggherre : Sigurds Boligstiftelse AS, Pilestredet 73, 0354 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG

BYGGETILLATELSE

Overnevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Påvisning: De må underrette Plan- og bygningsetaten når påvisningen ønskes.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Birgitte Solberg
Avd.ing.I

HJEMMELSDOKUMENT - OPPLØSNING AV SAMEIE.

1. Bybo Boligstiftelse eier i påvente av seksjonering gnr 231 bnr 612 i sameie med Terje Heggedal og Sverre Hollie.

2. Med dette oppløses sameiet og partene er enige om at Bybo Boligstiftelse (foretaksnr. 965815236) alene skal ha hjemmel til snr. 2-39 og sameiet Terje Heggedal (pnr. 110748 36536)/Sverre Hollie (pnr. 310743 33799) skal ha hjemmel til snr. 1.

3. Oppløsningen av sameiet representerer ingen verdiforskyvning som utløser plikt til å betale dokumentavgift.

Oslo, 28/11 1994

For Bybo Boligstiftelse

Per Olav Johannsen/Inge Sørum

Terje Heggedal/Sverre Hollie

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Terje Heggedal

Sverre Hollie

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

SABRINA GUNDERSEN
Statsaut. Eiendomsmegler

---

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

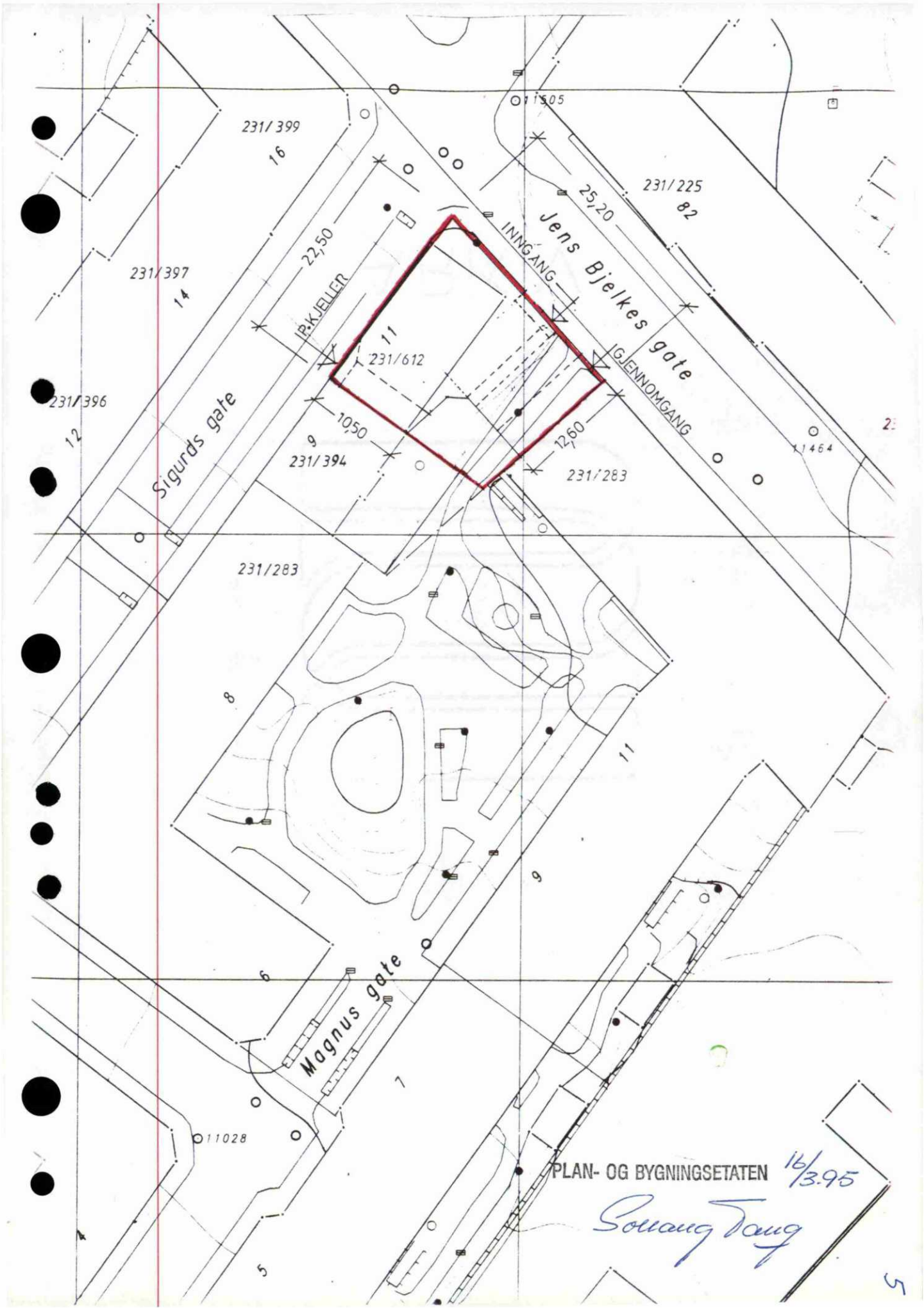
Adresse

---

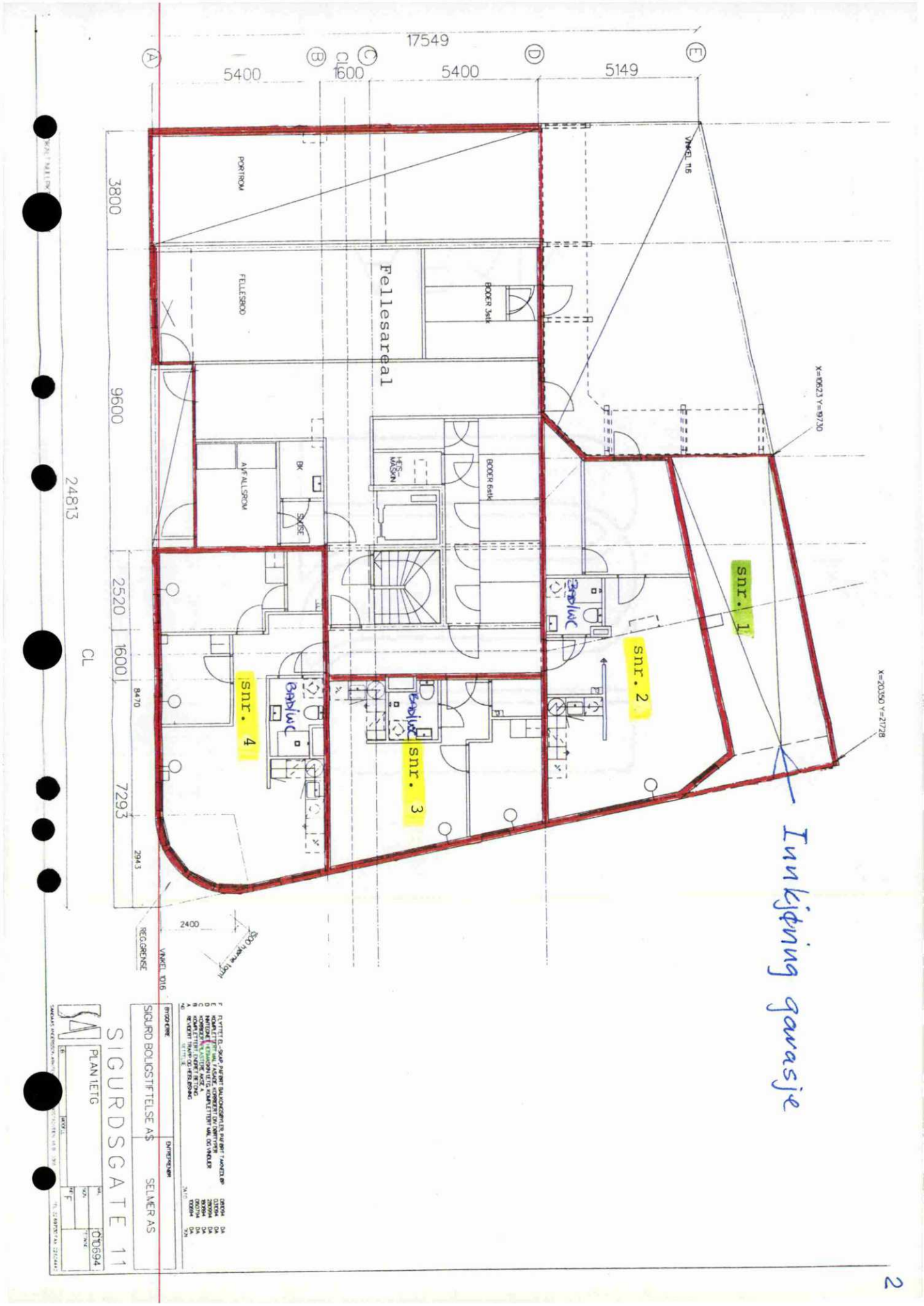
2. vitneunderskrift

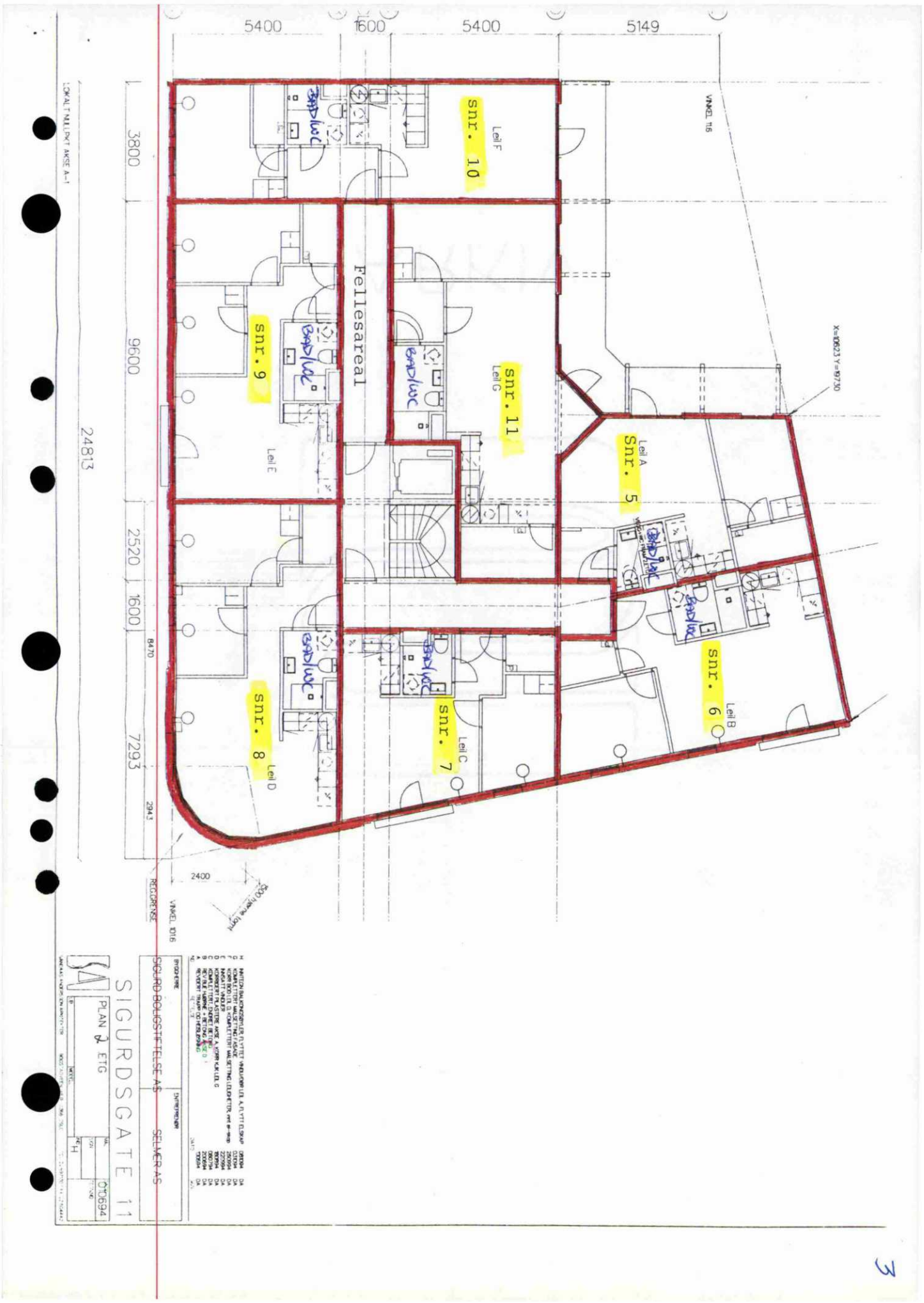
Gjentas med blokkbokstaver

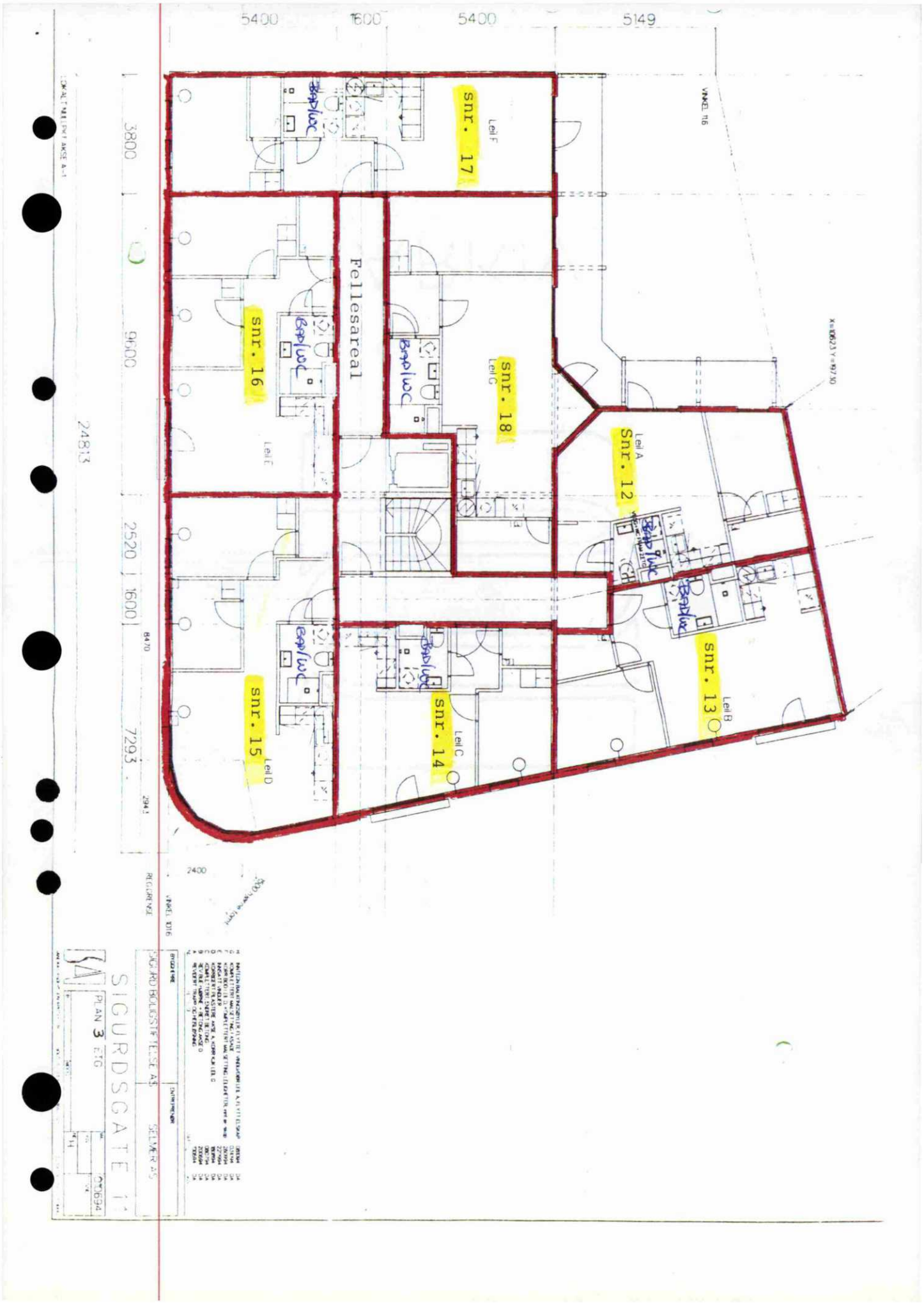
Adresse

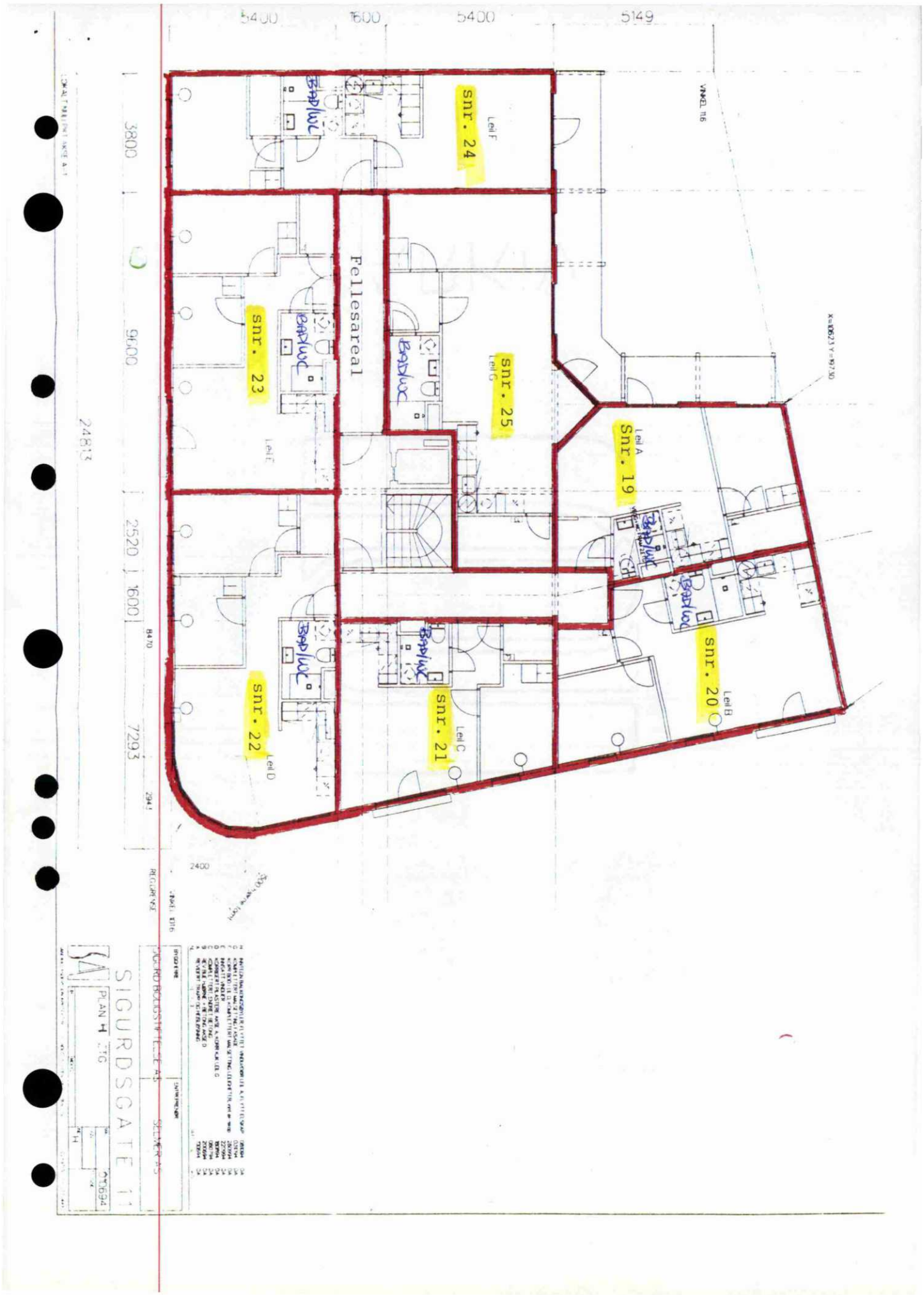

231/399
16
231/397
14
231/396
12
231/612
11
231/394
9
231/283
231/225
82
Jens Bjelkes gate
Sigurds gate
Magnus gate
INNGANG
GJENNOMGANG
I.P.KJELLER
22,50
25,20
10,50
12,60
11505
11464
11028
PLAN- OG BYGNINGSETATEN 16/3.95

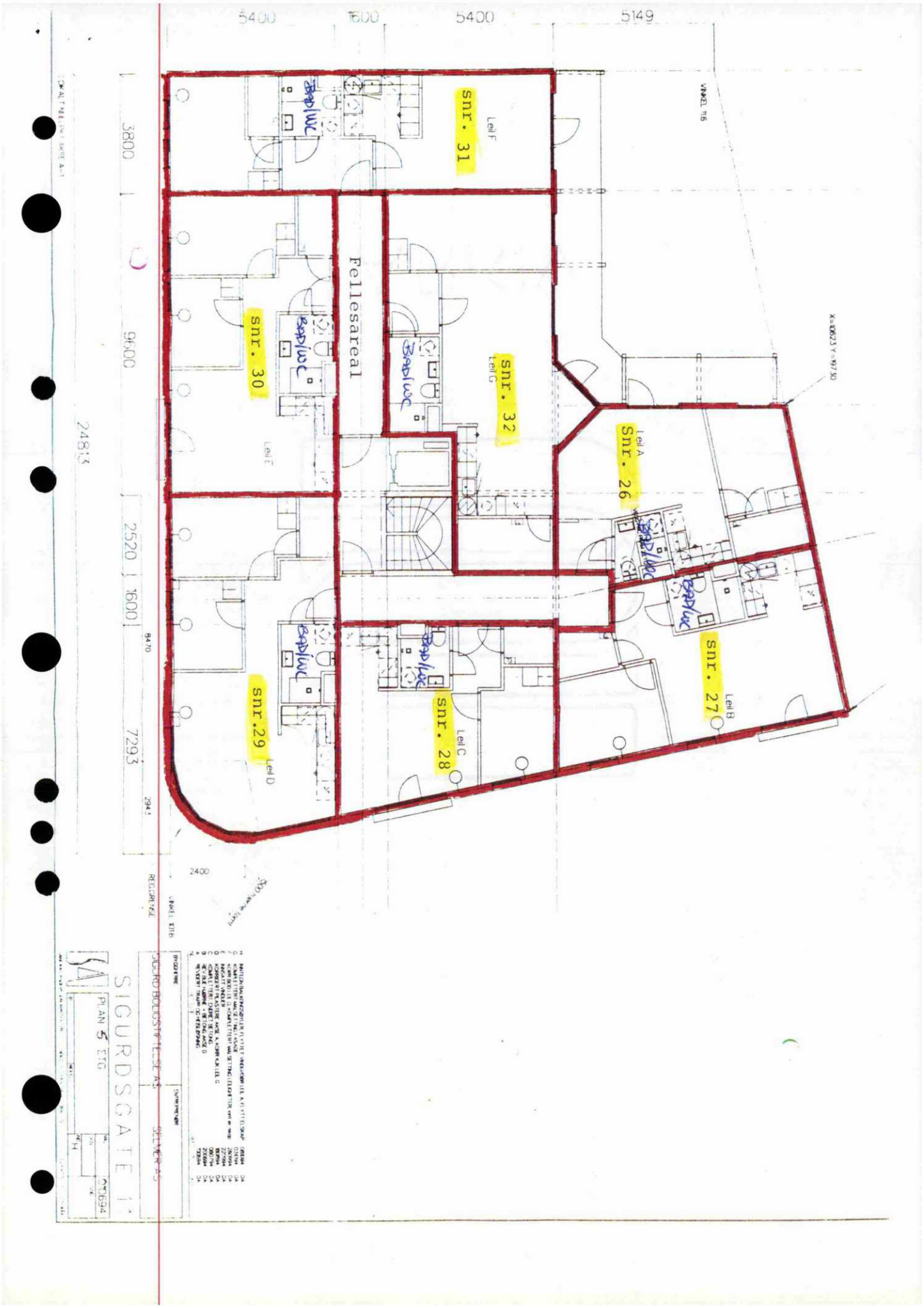

17549
5400
1600
5400
5149
Fellesareal
snr. 1
Fellesareal
3800
9600
2520
1600
7293
24813
2400
Innkjøring garasje
SIGURDSGATE 11
PLANKJELLER
SIGURD BOLOLSTFELSE AS
SELMER AS

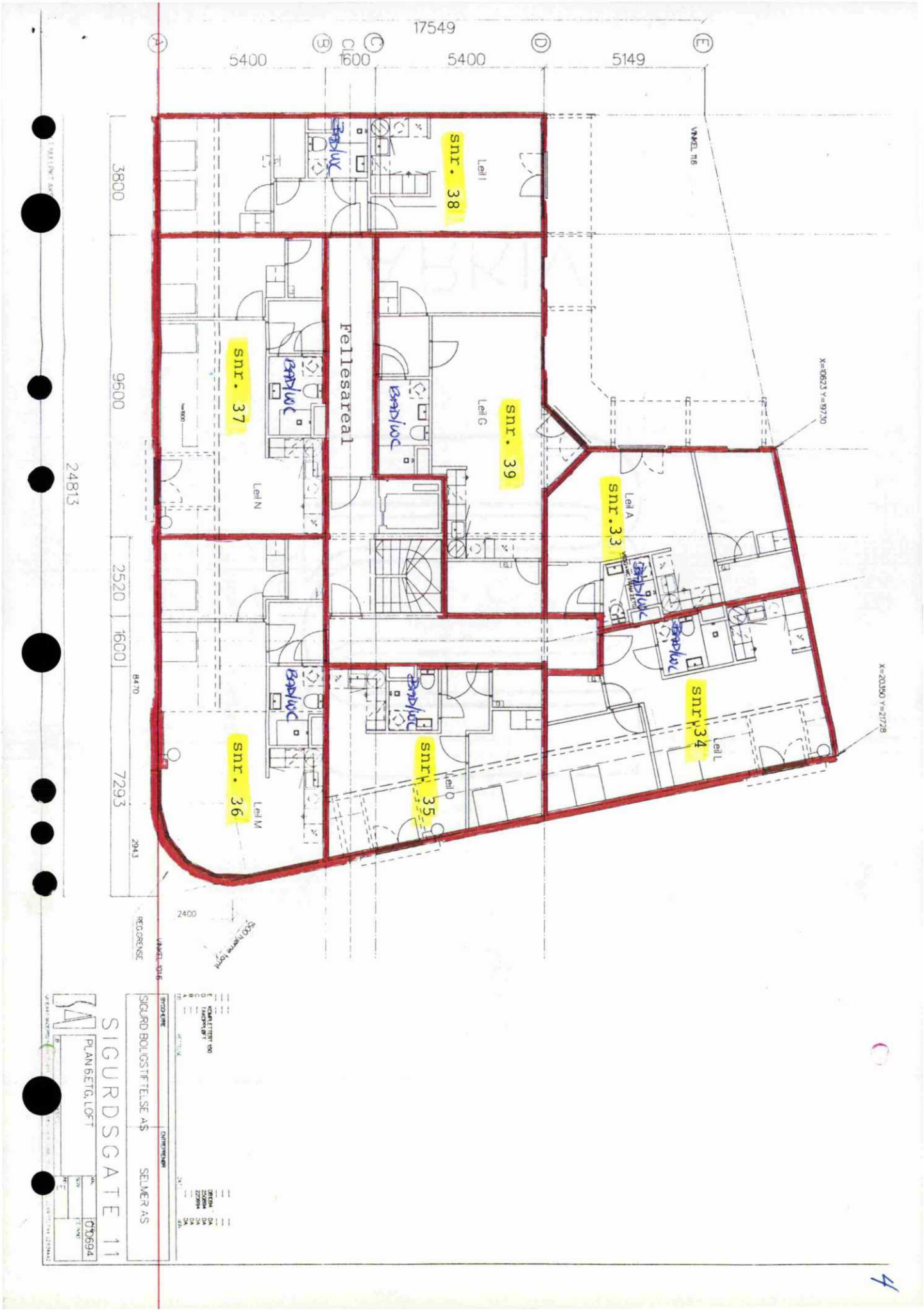

17549
5400
1600
5400
5149
3800
9600
24813
2520
1600
7293
2943
8470
2400
Fellesareal
PORTROM
FELLESROM
BODER 3stk
BODER 6stk
AVFALLSROM
BK
SKOISE
snr. 1
snr. 2
snr. 3
snr. 4
Bad/wc
VINKEL 116
VINKEL 101.6
REGGRENSE
SIGURD BOLIGSTIFTELSE A/S
SELMER AS
SIGURDSGATE 11
PLAN 1ETG
Innkjøning garasje
2


5400
1600
5400
5149
3800
9600
2520
1600
8470
7293
24813
2943
2400
snr. 10
Leil F
snr. 9
Leil E
Fellesareal
snr. 11
Leil G
snr. 5
Leil A
snr. 6
Leil B
snr. 7
Leil C
snr. 8
Leil D
VINKEL 116
VINKEL 1016
SIGURDSGATE 11
PLAN 2 ETG
SIGURD BOLIGSTIFTELSE AS
SELMER AS
010694


5400
1600
5400
5149
3800
9600
2520
1600
7293
24813
2400
Snr. 17
Snr. 16
Snr. 18
Snr. 12
Snr. 13
Snr. 14
Snr. 15
Fellesareal
Leil F
Leil G
Leil A
Leil B
Leil C
Leil D
Leil E
Bad/wc
SIGURDSGATE
PLAN 3 ETG


5400
1600
5400
5149
3800
9600
2520
1600
7293
24813
Fellesareal
snr. 24
snr. 23
snr. 25
snr. 19
snr. 20
snr. 21
snr. 22
Leil F
Leil G
Leil E
Leil A
Leil B
Leil C
Leil D
BAD/WC
SIGURDSGATE 11
PLAN H


5400
1600
5400
5149
3800
9600
2481
2520
1600
9470
7293
2941
2400
Fellesareal
snr. 31
snr. 30
snr. 32
snr. 26
snr. 27
snr. 28
snr. 29
Leil A
Leil B
Leil C
Leil D
Leil E
Leil F
Leil G
SIGURDSGATE 1
PLAN 5 ETG
SIGURD BOLIGSTIFTELSE AS


17549
5400
1600
5400
5149
3800
9500
2520
1600
7293
24813
snr. 38
snr. 37
snr. 39
snr. 33
snr. 34
snr. 35
snr. 36
Fellesareal
Leil I
Leil G
Leil A
Leil L
Leil O
Leil N
Leil M
Bad/wc
2400
SIGURD BOLGSTIFTELSE AS
SELMER AS
SIGURDSGATE 11
PLAN 6ETG. LOFT
4

Sigurds gate 11

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	3 min
Schubelersgate friområde balløkke	5 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

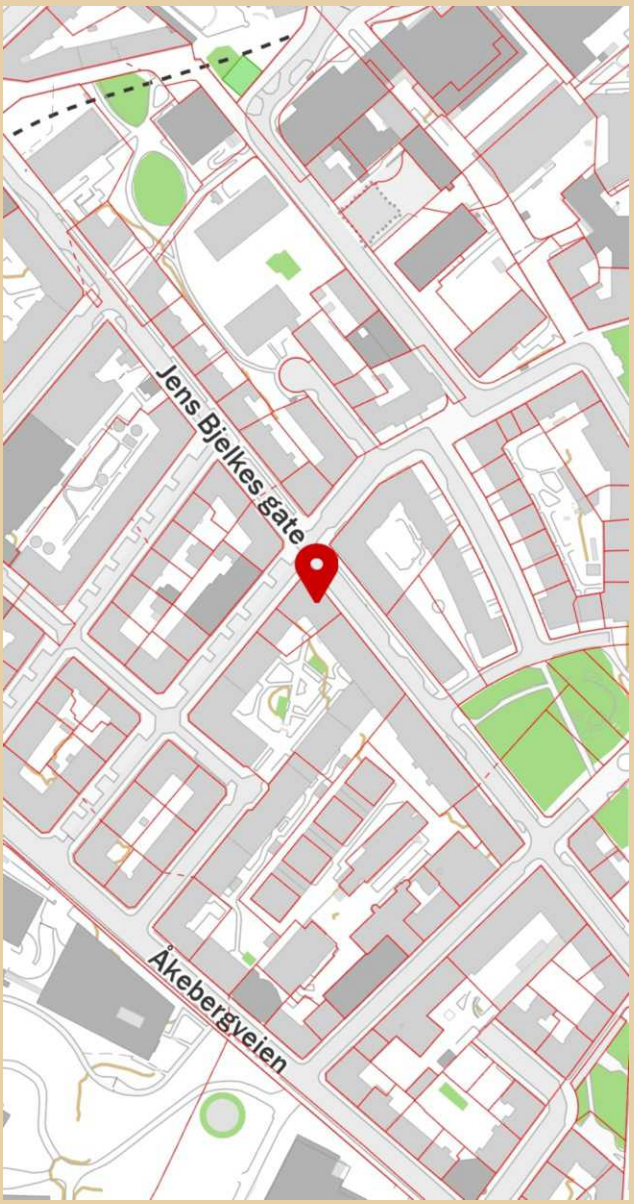
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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

Sigurds gate 11

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hertug Skules gate - 11419	2 min
Hertug Skules gate - 11420	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

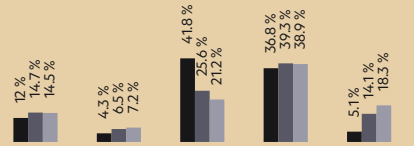
BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

SPORT

Sverresgate park balløkke	3 min
Schubelersgate friområde balløkke	5 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

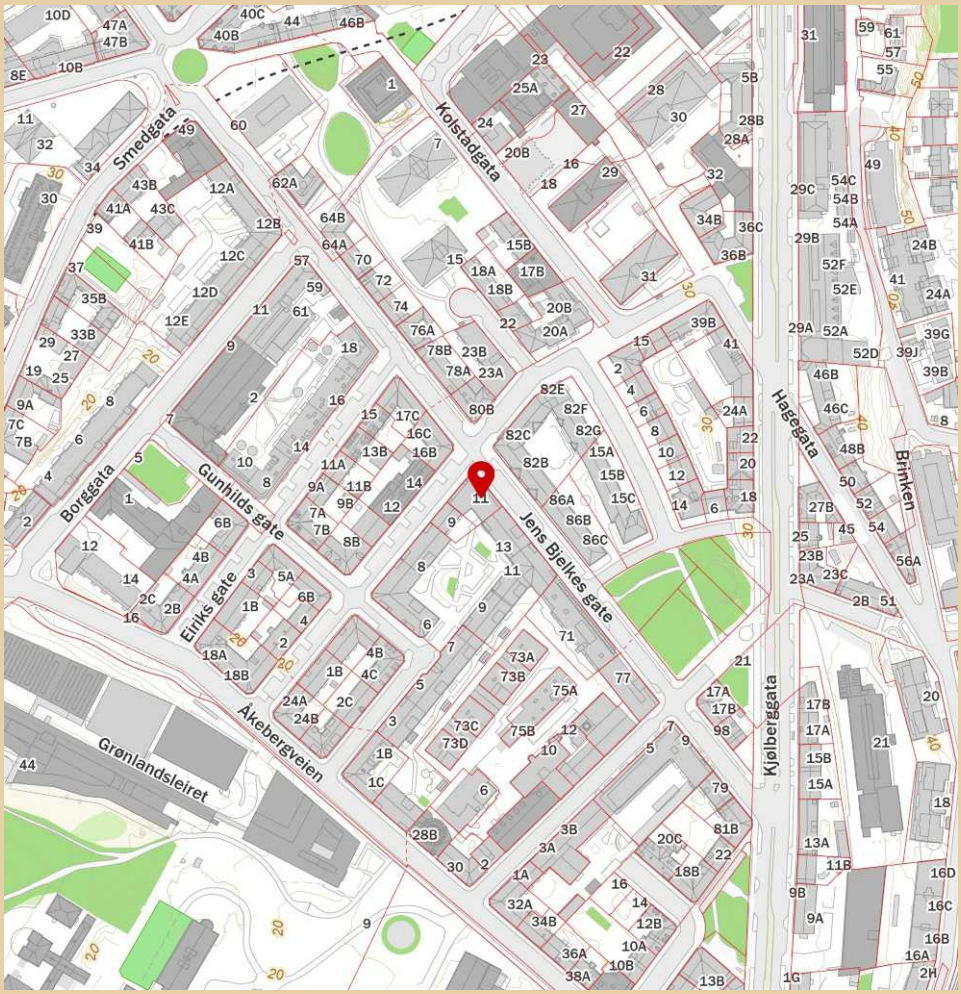
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Sigurds gate 11

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	3 min
Schubelersgate friområde balløkke	5 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

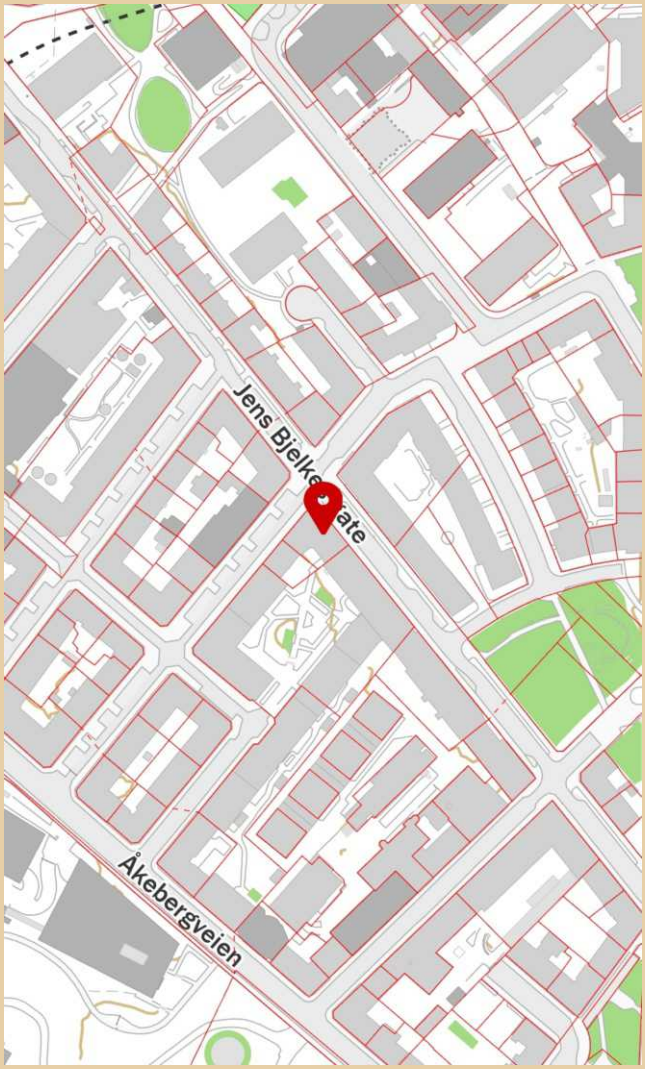
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurds gate 11, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 612, Snr. 29, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260297

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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