

GØTEBORGGATA 16





INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	24
Plantegning	39
Tekniske dokumenter	41

VELKOMMEN TIL

Gøteborggata 16

Velkommen til Gøteborggata 16 og populære Konfektfabrikken Sameie
Flott 4-roms toppleilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet. Her får man garasje med lader og heis opp til leiligheten som ligger i 5. etasje.

*Gjennomgående god standard fra byggeår 2013
*3 soverom
*Balkong på 7 kvm
*Garasje med lader i felles garasjeanlegg
*Varmtvann og fyring inkludert
*Lukket og idyllisk bakgård
*Åpen kjøkkenløsning med øy
*Stor og lys stue med plass for spisestue og sofagruppe mm.
*Bad/wc med dusjhjørne samt separat wc
*Svært god planløsning
*Sykkelparkering i garasjen
*Barnehage med fortrinnsrett i sameiet



Tone Bjørgvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
938 49 242
tone@askeiendomsmegling.no


BYGG 01 / OSLO
0495 – koden til et nytt liv

NØKKELINFO

Prisantydning	9 000 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	239 075
Totalpris	9 239 075
Fellesutgifter	4 120 / mnd
Bruksareal	89 m²
BRA-i	84 m²
BRA-e	5 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Tomt	8 560 m² eiet tomt

































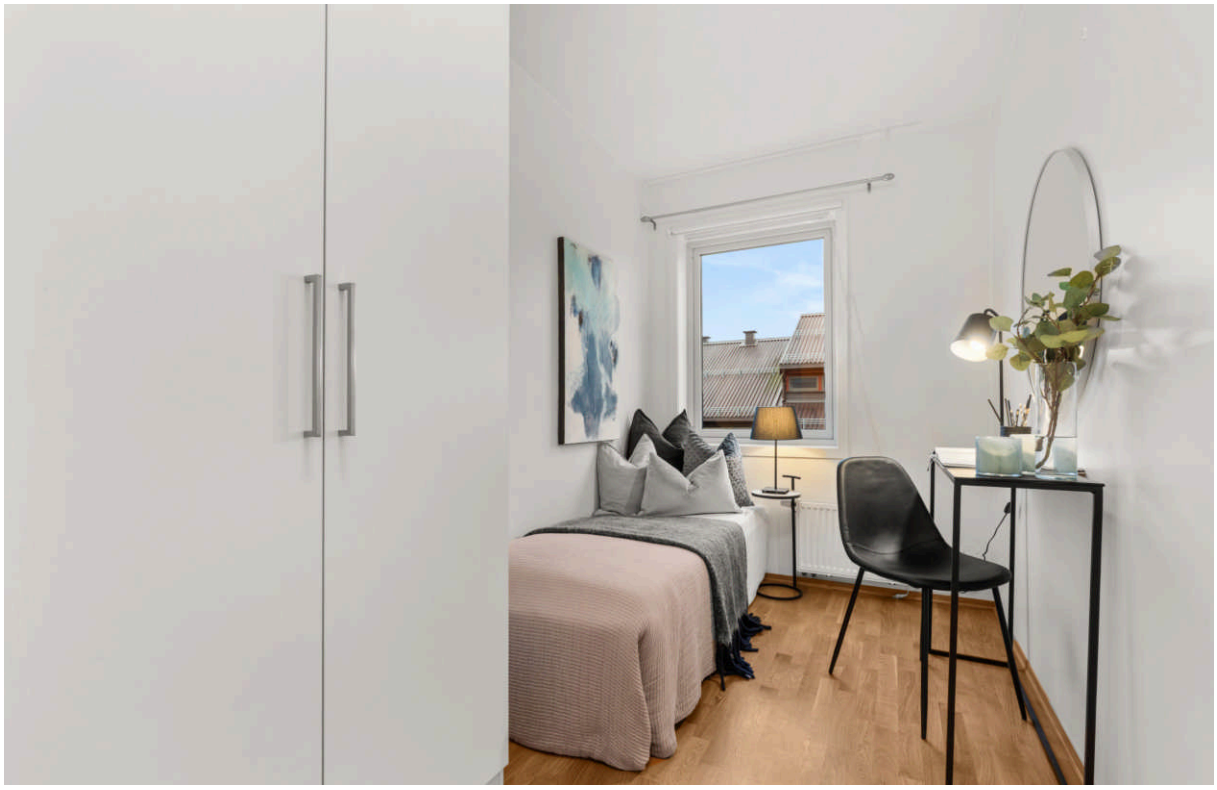






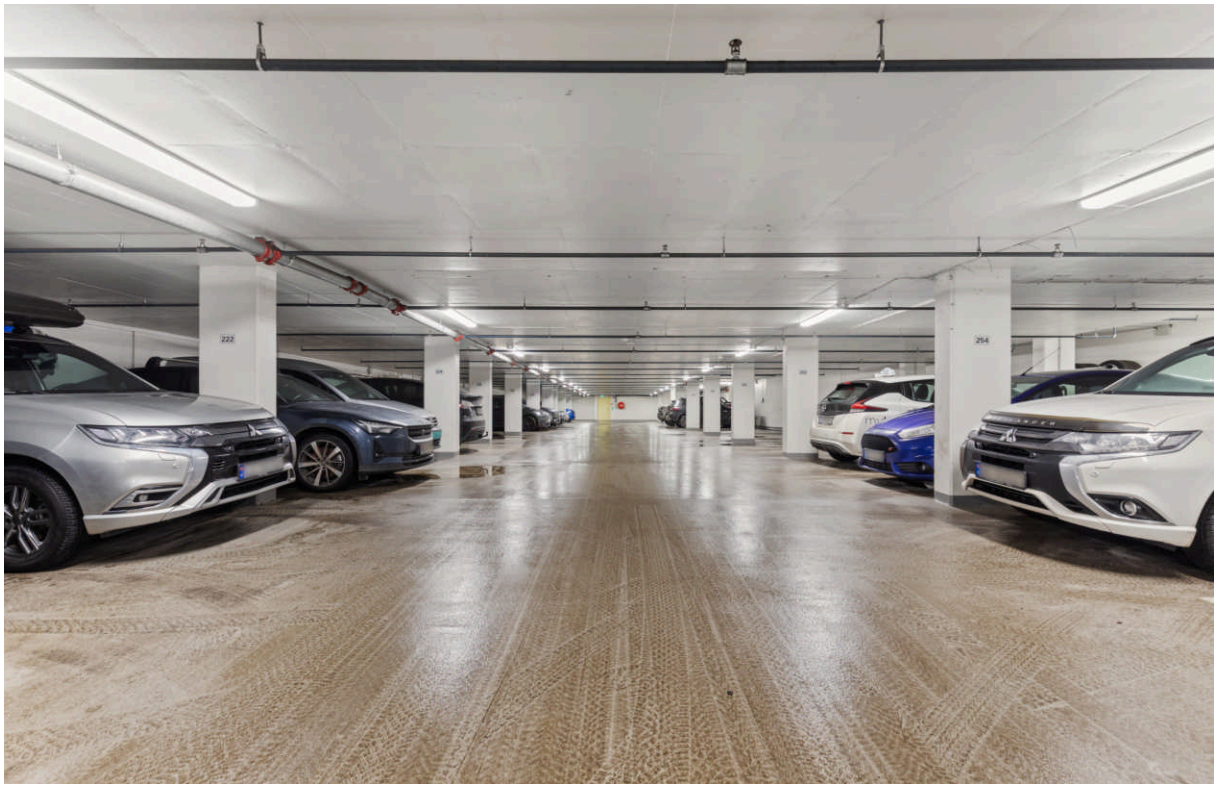
















EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 89,0 m²
- BRA-i: 84,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

Bruksarealet (BRA) består av følgende rom:
5.etg.: Entré, bod, 3 soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken. 84 m² BRA-i
Ekstern bod i kjeller. 5 m² BRA-e
TOTALT BRA 89 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

Beskrivelse

Velkommen til Gøteborggata 16 og populære Konfektfabrikken Sameie
Flott 4-roms toppleilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet.
Her får man garasje med lader og heis opp til leiligheten som ligger i 5. etasje.
Fin balkong på 7 kvm med utsyn over området.

*Gjennomgående god standard fra byggeår 2013
*3 soverom
*Balkong på 7 kvm
*Garasje med lader i felles garasjeanlegg
*Varmtvann og fyring inkludert
*Lukket og idyllisk bakgård
*Åpen kjøkkenløsning med øy
*Stor og lys stue med plass for spisestue og sofagruppe mm.
*Bad/wc med dusjhjørne samt separat wc
*Svært god planløsning
*Bod med stor skyvedørsgarderobe
*Kjellerbod
*Sykkelparkering i garasjen
*Barnehage med fortrinnsrett i sameiet

Perfekt bolig for barnefamilier som ønsker nærhet til alt hva bydelen har å by på.
Umiddelbar nærhet til barnehager, skole og idrettsplasser samt flotte parker som Sofienbergparken og Birkelunden
Her får du Grünerløkkas yrende folkeliv og Rodeløkkas sjarmerende bebyggelse like i nærheten.

Standard

Kjøkkeninnredning fra Sigdal og Ikea med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenøy med glatte fronter og benkeplate i tre. Integrerte hvitevarer består av platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk via balansert anlegg.

Flislagt bad med varme i gulv. Innredning med glatte fronter. Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskmaskin. Praktisk tørkeskap som medfølger. Avtrekk via balansert anlegg og tilluft via spalte under dør.

Separat wc med vinyl på gulv. Sparklet og malte plater for øvrig. Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Innvendig overflater, utover våtrom:
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Malte betongelementer.
Himlingshøyde: Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Annet
-Fordelerskapet er lokalisert i bad.
-Fordelerskap for vannbåren varme i bod.
-Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige

dører.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussplater og kledd med panel.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.
Personheis.
Vinduer med isolerglass fra byggeår.
Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår
Balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Utgang fra stue/kjøkken til ca. 7 m² balkong.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Tilstandsrapport

Takstmann: Theodor Bugge Østlie
Takstfirma: Boligtilstand AS
Dato for takst: 02.12.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkong
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Overflater og konstruksjon toalettrom

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja. Observert en sjelden gang sølvkre på badet, sist for flere år siden Nylig gjennomført desinseksjon av skjeggkre i sameie, men aldri observert i boligen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Ny easee lader montert i år ifm kjøp av elbil, tilknyttet Elaway ladeselskap.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Kun av faglært.
Beskrivelse: Ekstra isolasjonslag på golvet i hele garasjeanlegget for flere år siden, som del av garantiordning utført av/i regi av styret og byggefirma.
Arbeid utført av: I regi av styret.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja. Se over, nylig gjennomført desinseksjon av skjeggkre i sameie, aldri observert i boligen.

For ytterligere informasjon se vedlagte egenerklæring utfylt av selger.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Grønn D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
8560,00 m² eiet tomt.

Svært attraktivt og hyggelig uteområde som er til glede for beboerne i Konfektfabrikkens sameier. Bakgården er en oase for barn og voksne. De har hatt felles julegrantenning, knusing av pepperkakehus, Sankthansfeiring, og minibadeland for de minste om sommeren. Uteområdet har moderne og stort lekeområder med huske, sklier og masse boltreplass. Det er også anlagt hyggelig sittegrupper, busker, gressplener og utelamper. Uteområdet er lukket for andre enn beboerne.

Deler av utomhuseiendommen er avsatt til eksklusiv bruk for barnehage i barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid vil sameierne i Konfektfabrikken-prosjektet kunne benytte barnehageområdet slik vedtektene for felles utomhuseiendom blir nærmere fastsatt.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass nr. 264 med el-billader i felles garasjeanlegg. Felleskostnader for garasjeplass er på kr. 500,- pr. mnd. Billader nedbetalt/kjøpt, lave månedlige kostnader på kr 89 pr mnd.

Garasjen er organisert som et eget sameie, Konfektfabrikken Garasjesameie med gnr 527, bnr 4, ideell andel 30/9552. Det er mulig å leie korttidsparkering gjennom appen Garasjedeling. I følge styreleder er det fra tid til annen langtidsplasser til leie på privat basis, som oftest kommunisert i Facebook-gruppen. Plassene kan kun selges internt til personer med leilighet i Konfektfabrikken boligsameie.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og

baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og urbant område på Rodeløkka i bydelen Grünerløkka, en bydel som er velkjent for sitt yrende liv og en rekke med servicetilbud. Området har umiddelbar nærhet til butikker, shoppingsenter, kafeer, barer, restauranter, god offentlig kommunikasjon og utdanningstilbud m.m.

Gøteborggata 16 har nærhet til en rekke med park - og grøntområder som f.eks. Sofienbergparken, Birkelunden, Torshovdalen, Kuba Park og Olaf Ryes Plass som i løpet av sommeren ofte byr på flere konserter, arrangementer og andre kulturtilbud.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet eller nedover elven til Bjørvika og Operaen. Torshovdalen byr på lek, aking og skatepark. Videre for den aktive kan nærområdet tilby flere forskjellige aktivitetsområder ved Dælenenga idrettspark, Grünerhallen, Fagerheim tennis, Caltexløkka, Tøyenbadet m.m.

For den kunstinteresserte er Black Box teater i parallellgaten. Kort vei til Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. Kulturscener som Blå, Fabrikken, Parkteatret og Grünerløkka Lufthavn/MIR preger bydelens kulturliv.

Shopping:
Gøteborggata 16 har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller Spar som begge ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort gange til en stor Meny på Ringnes Park og Mathallen på Vulkan. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke langt til Carl Berners Plass eller Storo. Vinmonopol i Markveien og på Carl Berners plass.

Bydelen Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféliv, barer, restauranter, uteserveringer, frisører og Markveien senter, det meste sentrert rundt hovedgatene Markveien og Thorvald Meyers gate.

Det er også kort vei til Grønland med sitt kulturelle folkeliv, Torshov/Sagene, St. Hanshaugen, Oslo City, Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Trening:
For den mosjonsglade er det forskjellige tilbud av treningssenter i nærheten boligen. Nærmeste treningstilbud er Fresh Fitness som ligger i Dælenenggata. Videre er det Sats på Ringens Park og på Carl Berner. Tufte Park i Torshovdalen for de som vil trene gratis.

Kollektivtilbud:

Den nærmeste holdeplassen er i Fagerheimgata buss nr. 30 og Københavngata hvor buss 20 og 21 har hyppige avganger. Like bortenfor går trikk 11, 12 og 18 fra Birkelunden. I nærheten er også Carl Berners plass, et knutepunkt for kollektivtransport med tilbud med buss, trikk, t-bane og flybuss. Et utvalg av busser som går forbi er 28, 31, 31E, 33, 57, 153, 301, 302, 321, 363 m.m. Videre er det trikk 17 og t-bane 5 og 6 som passerer ved Carl Berners Plass.

Barnehager i nærområdet:
Læringsverkstedet Konfektfabrikken 1-6 år ligger på gateplan i bygget. Beboere i sameiet har prioritet.
Seilduken barnehage 0-6 år.
Rodeløkka barnehage 0-6 år
Kråkeslottet barnehage 10mnd - 6 år
Hammerfestgata Barnehage 10mnd -6 år
Gaia barnehage 0-6 år

Skoler i nærområdet:
Kort gangavstand til Grünerløkka skole 1-7 klasse.
Sofienberg ungdomsskole 8-10 klasse
Det er også gangavstand til Lakkegata, Sagene og Lilleborg skole.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet
Sameie Konfektfabrikken, Org.nr: 911 990 245
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet består av 252 seksjoner.
Sameiets bygningsmasse er forsikret gjennom Tryg Forsikring med polisenummer 8684737. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.
Lynet er leverandør av fibernett til sameiet. Den enkelte må selv inngå avtale med kabel-tv dersom man ønsker det.
Hjemmesiden til sameie er:
https://vibbo.no/konfektfabrikken-1.

Barnehage i sameiet som heter Læringsverkstedet Konfektfabrikken 1-6 år. Beboere i sameiet har prioritet.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.
Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler
Nøkler/skilt bestilles hos styret pr e-post konfektfabrikken1@styrerommet.no. Dette gjelder nøkler til leilighetsdører.
Postkasser er ikke en del av låssystemet og den enkelte kan kopiere disse selv.
Fiberleverandør Lynet. Den enkelte må selv inngå avtale med kabel-tv dersom man ønsker det.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8684737

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 120,- pr. mnd. og inkluderer:
Forretningsfører, varmtvann, fyring, kommunale avgifter, bredbånd, felles forsikring, drift og vedlikehold mm.

Det medfølger en garasjeplass og felleskostnader for garasjeplass er på kr. 500,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det praktiseres ingen forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Dyrehold
Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy eller nærvær.

Hund, katt og lignende skal alltid føres i bånd. Det er båndtvang innenfor ring 2 i Oslo. Dyr skal i begrenset omfang luftes på sameiets arealer. Dyr skal aldri luftes i barnehagens areal. Det lille felles grøntområdet vi har tåler ikke belastningen, og dyrs bruk av det begrenser menneskers bruk av arealet.
Alle dyr som ferdes på utomhusarealene skal følges av ansvarlig person, jf. Dyrevelferdsloven.
Alle etterlatenskaper fra dyr må fjernes, dette gjelder også katter.
Det er forbudt å mate fugler på terrasser, balkonger og svalganger.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten er i følge skatteetatens ligningskalkulator kr. 4 582,- som primærbolig basert på prisantydning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Årsregnskap
Årsregnskapet for forrige periode 2024 viser:
Driftsinntekter kr. 10 949 679,-

Driftskostnader kr. -10 742 124,-
Årsresultat kr. 244 075,-.

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Formuesverdi
I følge skatteetatens ligningskalkulator er formuesverdien som primærbolig kr. 1 969 461,- og som sekundærbolig kr. 7 877 844,-.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 225 000,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

administrasjonsgebyr garasje kr 825,00,-

Boligkjøperforsikring kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 9 239 075,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest fra 29.10.2024. Ligger vedlagt.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 345277, tgl. 31.03.2023 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
SNR: 189
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84 / 17879

Dnr. 919978, tgl. 22.05.1872 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 919979, tgl. 20.09.1872 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 227 bnr 191.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900346, tgl. 06.02.1874 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900347, tgl. 10.04.1874 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900348, tgl. 04.12.1874 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 927228, tgl. 24.06.1875 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900311, tgl. 09.04.1907 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 227 bnr 307.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 912503, tgl. 05.10.1926 - Erklæring/avtale
Overført fra gnr 227 bnr 307.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 406903, tgl. 28.10.1940 - Best om garasje/parkering
Overført fra gnr 227 bnr 187.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 413252, tgl. 05.10.1949 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 187.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 400649, tgl. 17.01.1950 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verksted
m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 307.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 518351, tgl. 29.11.1963 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1050290, tgl. 19.12.2007 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1050350, tgl. 19.12.2007 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett til biloppstillingsplasser
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1050402, tgl. 19.12.2007 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om fremtidig utvikling av eiendommen. Den industrivirksomhet som drives på eiendommene skal kunne fortsette.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 755923, tgl. 20.09.2011 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om adkomstrett
Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV Orgnr. 971 185 589
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 317633, tgl. 24.04.2012 - Erklæring/avtale
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr: 2146
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 627058, tgl. 02.08.2012 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

Dnr. 627058, tgl. 02.08.2012 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
mellom gnr. 227 bnr. 590, 591, 592 ,593, gnr. 527 bnr. 3, 4
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 627058, tgl. 02.08.2012 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 627058, tgl. 02.08.2012 - Bestemmelse om kloakkledn
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dnr. 627058, tgl. 02.08.2012 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelser om felles stikkledninger for vann mellom gnr. 227 bnr. 590, 591, 592, 593 gnr. 527 bnr. 4
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 389849, tgl. 15.05.2014 - Erklæring/avtale
Rett til å bruke område som uteplass og rett til å oppføre skjermvegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 421985, tgl. 26.05.2014 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantningsbed
fra gnr. 227 bnr. 593 og gnr. 227 bnr. 185
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 421985, tgl. 26.05.2014 - Best. om

adkomstrett
fra gnr. 227 bnr. 593 og gnr. 227 bnr. 185
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 693052, tgl. 27.08.2012 - Bruksrett
fra hjemmelshaver til gnr.227 bnr. 185 og gnr. 227 bnr. 593 i Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Gøteborggata 16
227/590/0/189 og 527/4/0/0 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger
Darko Dudic

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 40-25-1002
Ansvarlig megler: Tone Bjørgvik
+47 93 84 92 42
tone@askeiendomsmegling.no

ASK Eiendomsmegling Oslo Vest
ASK Oslo Vest AS
NO 993 773 980 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Oslo Vest AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Oslo Vest AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Oslo Vest AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på

selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av ASK Eiendomsmegling Oslo Vest, NO 993773980 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre

undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,550 % av salgssummen inkl. mva

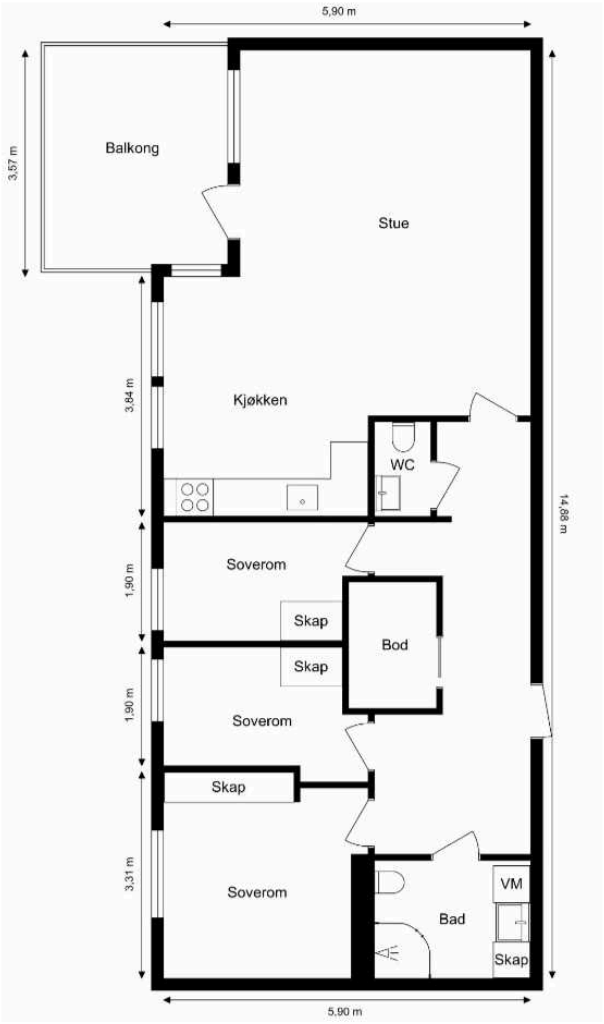
Factoring / Betalingsutsettelse: 3 900,00
Kommunale opplysninger: 17 400,00
Info fra forretningsfører : 10 000,00
Standard markedspakke kr 22 900,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 22 900,00
Stor markedspakke kr 34 900,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 34 900,00
Oppgjørshonorar: 8 500,00
Tilrettelegging: 19 700,00
Visningshonorar: 4 600,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING


5,90 m
Balkong
3,57 m
Stue
Kjøkken
3,84 m
WC
14,88 m
Soverom
1,90 m
Skap
Bod
Skap
1,90 m
Soverom
Skap
3,31 m
Soverom
VM
Bad
Skap
5,90 m

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

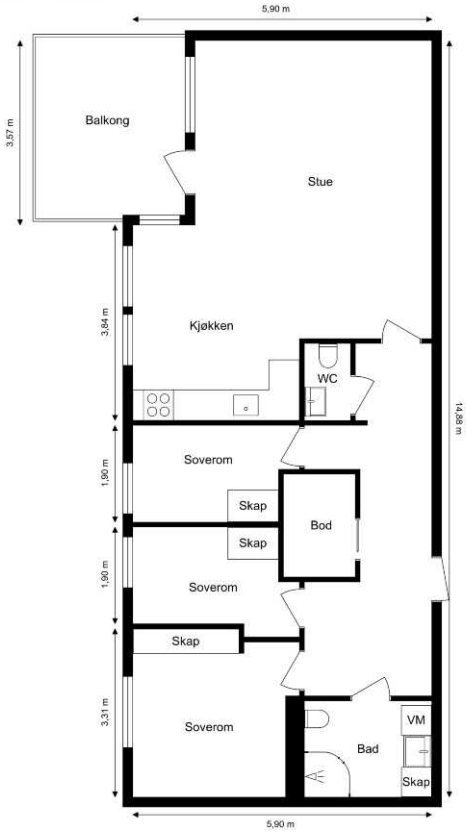
Boligbygg med flere boenheter

Gøteborggata 16, 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 590, snr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 02.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22491-1052 **Referansenummer:** AA2787

Foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussplater og kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Malte betongelementer.
- Himlingshøyde: Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

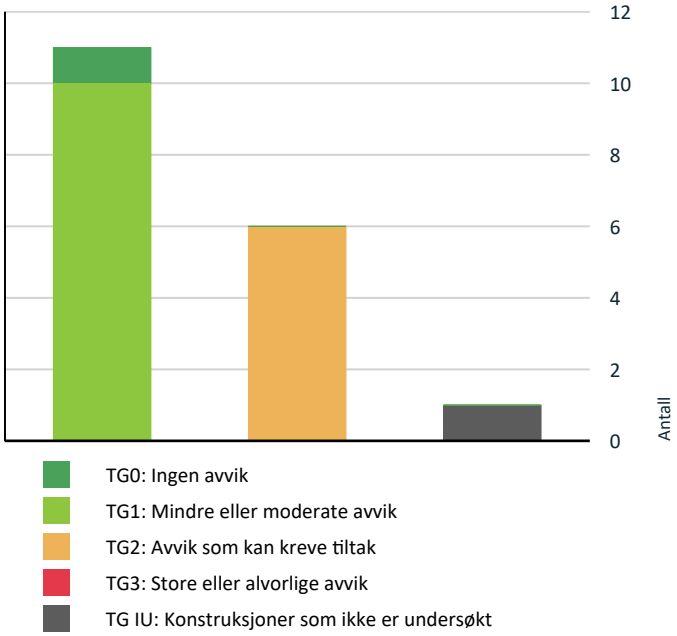
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med fliser. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 7 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,14 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert ujevnheter i gulvoverflate (fliser) som kan medføre avvik ved vannavrenning på gulvet.
Vann kan bli liggende på overflaten, noe som kan påvirke levetid og funksjon. Avrenning bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Hvite metallplater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ifølge eier fra 2013.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det bør påregnes nærmere undersøkelser - innhent dokumentasjon om mulig.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning:
- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:
- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskmaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk: Via balansert anlegg.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

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

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent innredning: Sigdal og Ikea.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelt kum.
- Kjøkkenøy med glatte fronter og benkeplate i tre.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinyl på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad. Fordelerskap for vannbåren varme i bod.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drensåpning i front til fordelerskap.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2013

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Tilstandsrapport

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

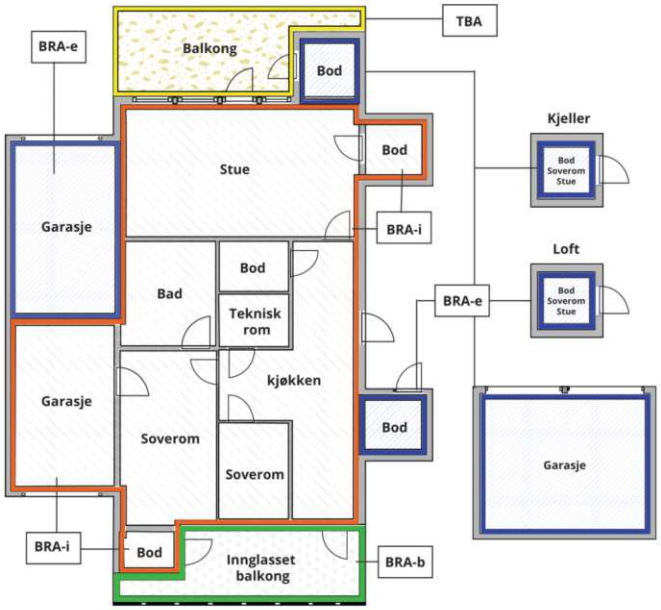
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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	84			84	7
Kjeller		5		5	
SUM	**84**	**5**			**7**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	81	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Darko Dudic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	590		189	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gøteborggata 16

Hjemmelshaver
Dudic Darko

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	26.11.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	26.11.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom

Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Eiendomsmegling Oslo Vest

Oppdragsnr.
40-25-1002

Selger 1 navn
Darko Dudic

Gateadresse
Gøteborggata 16

Poststed	Postnr
OSLO	0566

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8684737

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40-25-1002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert en sjelden gang sølvkre på badet, sist for flere år siden Nylig gjennomført desinseksjon av skjeggkre i sameie, men aldri observert i boligen

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny easee lader montert i år ifm kjøp av elbil, tilknyttet Elaway ladeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ekstra isolasjonslag på golvet i hele garasjeanlegget for flere år siden, som del av garantiordning utført av/i regi av styret og byggefirma

Arbeid utført av: I regi av styret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40-25-1002

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over, nylig gjennomført desinseksjon av skjeggkre i sameie, aldri observert i boligen

Document reference: 40-25-1002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40-25-1002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Darko Dudic	852f9ffdecaa1b6aec5f1693666bab0824069010	02.12.2025 16:54:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40-25-1002

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Meglerhuset Ullevålsveien AS
ASK Eiendomsmegling Oslo Vest v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 40-25-1002 . Vår ref.: 7214-1-189 Dato: 04.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameie Konfektfabrikken
Organisasjonsnr:	911990245
Seksjonseier:	Dudic, Darko
Medeier:	
Leilighetsnummer:	189
Adresse:	Gøteborggata 16, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	189
Gnr.	227
Bnr.	590

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8684737.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del sameiere har kjøpt ideell andel i Konfektfabrikken Garasjesameie, gnr 527 bnr 4 ideell andel 30/9552. Faste trekk pr. måned på kr. 500,- pr. garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Plassen følger ikke automatisk ved salg. Megler må oppgi i eierskiftemeldingen om kjøper skal overta garasjen. Plassen kan selges separat til seksjonseiere i andre sameier innenfor Konfektfabrikken så lenge det ikke er parkeringsmessig underdekning i sameiet plassen er tilknyttet. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Veidekke/Nordr har tinglyst førstegangseier i garasjesameiet. Megler må overdra andelen til ny eier. Kontaktperson hos Veidekke/Nordr er Morten Rolf Johansen: morten.johansen@nordr.com Nøkler/skilt bestilles hos styret pr e-post konfektfabrikken1@styrerommet.no. Dette gjelder nøkler til leilighetsdører. Postkasser er ikke en del av låssystemet og den enkelte kan kopiere disse selv. Styret har utstrakt kontakt med beboerne pr. mail. Mailadressen og telefonnummer til kjøper må oppgis i eierskiftemeldingen. Fiberleverandør Lynet. Den enkelte må selv inngå avtale med kabel-tv dersom man ønsker det. Selskapet har ikke husordensregler. Hjemmesiden til sameie er: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1. Sameiet har i 2023 blitt sammenslått fra fire til ett sameie. Dette ble gjeldende fra mai 2023 og sameiet er i dag bestående av 252 seksjoner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 120,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	868,00	
Felleskostnader	3 083,00	
Fibernett	169,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	173,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	6 909,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Sigmund Walen, e-post: konfektfabrikken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7214
SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7214

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering av husordensreglement
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Magne Pettersen og Rebecka Tjulander er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7214 Årsrapport.pdf
2. 7214 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7214 Sameiet Konfektfabrikken.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450 000

Sak 6

Oppdatering av husordensreglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende husordensreglement er fra tidligere Konfektfabrikken 1. Nytt ordensreglement har hovedsakelig oppdatert kontaktinformasjon, lagt inn lenker til sider med relevant informasjon og ordlydsendringer tilpasset sammenslått sameie.

Forslag til vedtak

Sameiets oppdaterte husordensreglement vedtas.

Vedlegg

4. Husordensregler Sameiet Konfektfabrikken.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Benedicte trer ut av styret og det er behov for ett nytt styremedlem. Sondre ble valgt inn under ekstraordinært valg i 2024 og ble derfor valgt inn for ett år og stiller derfor til gjenvalg.

Innstilling

Styrets arbeid er tett på sameiet og vi anser det essensielt at styremedlemmene selv bor i Konfektfabrikken.

Styrets innstilling er at Sondre Ånesland gjenvelges og at Nora Yuhua Hader velges til nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Sørum Ravnestad

  Kandidat bor i sameiet
- Nora Yuhua Hader

  Jeg er 32 år gammel med tidligere erfaring som aktivt varamedlem i mitt tidligere sameie. Ønsker å bidra aktivt til å skape et positivt miljø både for voksne, barn og dyr. Jeg er jurist og samfunnsviter som til daglig jobber med regelverksetterlevelse i Storebrand, en erfaring jeg håper kan bidra positivt inn i styrets arbeid. Kandidat bor i sameiet.
- Siri Sørstrønen Gyrre

  Jeg har lang erfaring innen styrearbeid og sitter i flere styrer i sameier. Jeg har lang og bred erfaring innen økonomi/finans/regnskap hvis dette sameiet har behov for min kompetanse så ønsker jeg å stille til valg.
- Sondre Ånesland

  Sondre er allerede sittende styremedlem. Sondre bor i Gøteborggata 10A, er utdannet jurist og har tidligere jobbet som juridisk rådgiver i Huseiernes Landsforbund.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Castro Nelia Sofia Cardoso
- Sajila Anwar

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Sigmund Walen	Malmøgata 4
Styremedlem	Benedicte Fjellanger	Gøteborggata 12 C
Styremedlem	Mia Tørseth Marthinusen	Malmøgata 2
Styremedlem	Sondre Sandmo Ånesland	Gøteborggata 10 A
Styremedlem	Sami Nedal Achim Müller	Gøteborggata 16
Varamedlem	Nelia Sofia Cardoso Castro	Gøteborggata 14 E
Varamedlem	Sajila Anwar	Gøteborggata 10 A

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post konfektfabrikken@styrerommet.no. Se Konfektfabrikken Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7214 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Konfektfabrikken
Sameiet består av 252 seksjoner.
Sameiet Konfektfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911990245, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 590

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Konfektfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 7 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, derav ett med vararepresentanter til stede.

I løpet av det siste året har styret hatt et høyt aktivitetsnivå og har fulgt opp både løpende drift og tiltak av større omfang. Målet har vært å sikre god bygningsmessig tilstand, trygghet for beboerne og et velfungerende bomiljø i Konfektfabrikken. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste aktivitetene:

1. Utbedring av lekkasjer fra utearealer til kjeller

Det er gjennomført tiltak knyttet til vanninntrenging fra uteområdene og ned i kjelleren. Utbedringen omfattet befaring, tetting og sikring for å hindre gjentakelse.

2. Skadedyrbekjempelse

Sameiet har hatt behov for profesjonell skadedyrbekjempelse. Et eksternt firma har gjennomført sanering og oppfølging.

3. Tiltak etter innbrudd i boder

Etter innbrudd i bodområder er det gjort utbedringer på skadde boddører. I tillegg er det installert alarm i spesielt utsatte områder under K1, for å øke sikkerheten og tryggheten for beboere og eiendeler med positivt resultat så langt.

4. Ventilasjonsanlegg – pågående arbeid

Styret har mottatt flere meldinger om problemer med ventilasjonsanlegget, og det er igangsatt kartlegging og dialog med tekniske leverandører. Arbeidet med å finne varige løsninger pågår fortsatt.

5. Vedlikeholdsplan og HMS – pågående arbeid

Styret har startet arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan, som skal sikre forutsigbarhet og god tilstand på bygningsmassen over tid. Samtidig er det igangsatt arbeid med å systematisere HMS-rutiner i sameiet. Dette inkluderer brannsikkerhet, fellesarealer og generell risikoavlastning.

6. Utbedring av porter til bakgård

Bakgårdsportene har vært preget av slitasje, og det er gjennomført utbedringer for å sikre funksjonalitet og god standard i fellesarealet.

7. Årlig kontroll av brannalarmanlegg

Den lovpålagte årskontrollen av brannalarmanlegget er gjennomført. Eventuelle feil eller mangler ble rettet opp, og anlegget er i forskriftsmessig stand.

8. Dugnader og tilrettelegging

Det er gjennomført to fellesdugnader i løpet av året. Styret har stått for forberedelser og organisering, og innsatsen har bidratt til generelt vedlikehold av fellesområdene. Oppslutningen har vært god.

9. Sosiale arrangementer

Styret har som vanlig arrangert julegrantenning med Birkelunden mannskor og i år også en høstfest i bakgården. Disse har hatt som formål å styrke fellesskapet og bomiljøet i sameiet.

10. Økonomi og avtaleoppfølging

Styret har hatt kontinuerlig fokus på stabil og sunn økonomisk drift. Dette inkluderer tett samarbeid med regnskapsfører og forretningsfører for å sikre god kontroll og oversikt.

11. Beboerhenvendelser og individuell oppfølging

Styret har vært tilgjengelig gjennom året for å svare på spørsmål og følge opp beboere og eiere ved behov. Dette omfatter både praktiske forhold og enkeltsaker knyttet til fellesareal eller eierskap.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntektene er i henhold til budsjett. Se note 2 og 3 for spesifisering av driftsinntektene.

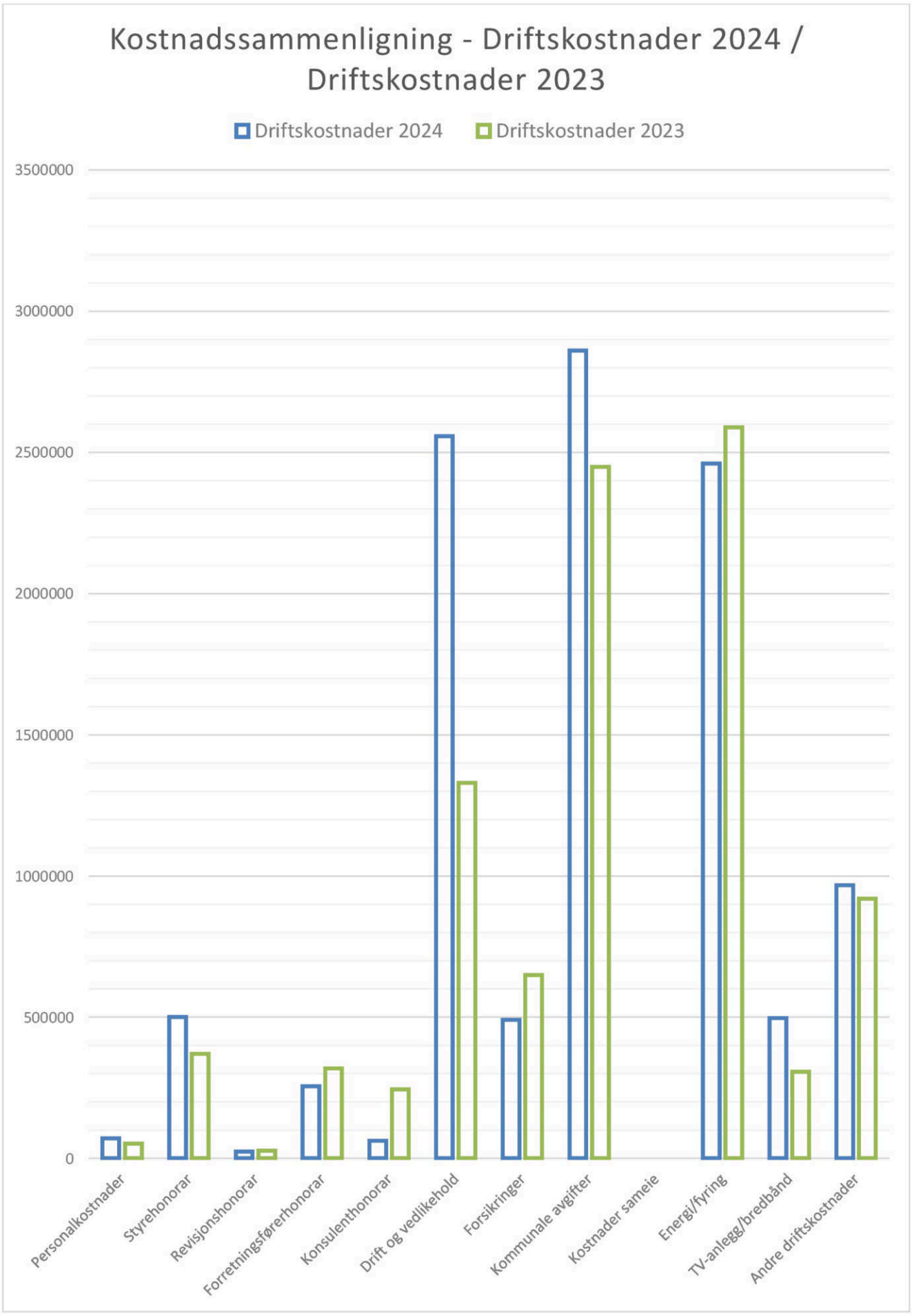
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert. De største avvikene skyldes høyere kostnader til drift og vedlikehold (-2,56 mill. kr vs. -1,42 mill. kr), hovedsakelig grunnet uforutsette vedlikeholdsbehov. Konsulenthonorarene er mer enn doblet (-62 059 kr vs. -30 000 kr) på grunn av juridisk bistand i forbindelse med sluttfaktura for sammenslåing. Energi- og fyringskostnader overstiger budsjettet med ca. 160 000 kr. Kommunale avgifter er derimot lavere enn forventet, med et positivt avvik på ca. 188 000 kr.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiets disponible midler per 31.12 utgjorde kr 1 460 148. På samme tidspunkt i 2023 var beløpet kr 1 216 074, noe som tilsvarer en økning på omtrent 20 %.




Kostnadssammenligning - Driftskostnader 2024 / Driftskostnader 2023
Driftskostnader 2024
Driftskostnader 2023
3500000
3000000
2500000
2000000
1500000
1000000
500000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Kostnader sameie
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 949 643	9 929 891	10 951 000	11 009 000
Andre inntekter	3	36	153 879	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 949 679**	**10 083 770**	**10 951 000**	**11 009 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-52 170	-70 500	-63 450
Styrehonorar	5	-500 000	-370 000	-500 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-23 923	-27 055	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-255 355	-318 556	-258 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-62 059	-244 005	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 557 205	-1 329 174	-1 423 000	-1 467 000
Forsikringer		-489 721	-648 734	-505 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-2 860 168	-2 448 532	-3 048 000	-3 257 000
Kostnader sameie		0	0	0	0
Energi/fyring	10	-2 459 999	-2 588 037	-2 300 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-496 130	-306 591	-492 000	-512 000
Andre driftskostnader	11	-967 064	-919 345	-871 000	-1 008 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 742 124**	**-9 252 197**	**-9 512 500**	**-10 116 450**
DRIFTSRESULTAT		**207 555**	**831 573**	**1 438 500**	**892 550**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 800	34 327	0	0
Finanskostnader	13	-280	-4 794	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**36 520**	**29 533**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**244 075**	**861 106**	**1 438 500**	**892 550**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 075	861 106		

SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		77 142	45 697
Forskuddsbetalte kostnader		260 983	254 578
Driftskonto OBOS-banken		1 209 936	1 649 531
Sparekonto OBOS-banken		816 394	397 246
SUM OMLØPSMIDLER		**2 364 455**	**2 347 053**
SUM EIENDELER		**2 364 455**	**2 347 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 460 148	1 216 073
SUM EGENKAPITAL		**1 460 148**	**1 216 073**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 377	345 309
Leverandørgjeld		740 930	780 997
Annen kortsiktig gjeld		0	4 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		**904 307**	**1 130 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 364 455**	**2 347 053**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025
Styret i Sameiet Konfektfabrikken

Tor Sigmund Walen	Benedicte Fjellanger	Sondre S. Ånesland
Mia Tørseth Marthinusen	Sami Müller	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 843 685
Felleskostnader likt	2 614 500
TV/Internett	491 458
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 949 643**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	36
SUM ANDRE INNTEKTER	**36**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 923.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-35 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 834
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 059**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-633 785
Drift/vedlikehold elektro	-224 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 045 887
Drift/vedlikehold heisanlegg	-398 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 923
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-207 631
Egenandel forsikring	-24 636
Kostnader dugnader	-3 284
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 557 205**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 876 244
Renovasjonsavgift	-983 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 860 168**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-419 835
Fjernvarme	-2 040 164
SUM ENERGI / FYRING	**-2 459 999**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-226 425
Vakthold	-80 929
Renhold ved firmaer	-460 598
Snørydding	-90 170
Andre fremmede tjenester	-30 680
Kontor- og datarekvisita	-3 601
Trykksaker	-124
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 125
Andre kontorkostnader	-973
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-4 909
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-53 406
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-967 064**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	33 473
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 942
Andre renteinntekter	385
SUM FINANSINNTEKTER	**36 800**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-280
SUM FINANSKOSTNADER	**-280**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Konfektfabrikken

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	10 949 643	10 951 000	1 357	0 %
Andre inntekter	36	0	-36	100 %
Sum driftsinntekter	**10 949 679**	**10 951 000**	**1 321**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-70 500	-70 500	0	0 %
Styrehonorar	-500 000	-500 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-23 923	-15 000	8 923	-59 %
Forretningsførerhonorar	-255 355	-258 000	-2 645	1 %
Konsulenthonorar	-62 059	-30 000	32 059	-107 %
Drift og vedlikehold	-2 557 205	-1 423 000	1 134 205	-80 %
Forsikringer	-489 721	-505 000	-15 279	3 %
Kommunale avgifter	-2 860 168	-3 048 000	-187 832	6 %
Energi/fyring	-2 459 999	-2 300 000	159 999	-7 %
TV-anlegg/bredbånd	-496 130	-492 000	4 130	-1 %
Andre driftskostnader	-967 064	-871 000	96 064	-11 %
Sum driftskostnader	**-10 742 124**	**-9 512 500**	**1 229 624**	**-13 %**
Driftsresultat	**207 555**	**1 438 500**	**1 230 945**	**86 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	36 800	0	-36 800	100 %
Finanskostnader	-280	0	280	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**36 520**	**0**	**-36 520**	**100 %**
Årsresultat	**244 075**	**1 438 500**	**1 194 425**	**83 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZNSJ-MBMZE-IEMAE-YSD1N-Z8PQD-8WNBW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 09:48:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DZNSJ-MBMZE-IEMAE-YSD1N-Z8PQD-8WNBW

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.

Husordensregler Sameiet Konfektfabrikken

1 FORMÅL

1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i sameiet trivsel og regulere boforholdene og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Reglene har også til hensikt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere eller fremleietakere.

1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.

1.4 Sameier eller beboer er erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

1.5 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn og sanksjonere ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

Omfatter alle områder unntatt den enkelte boenhet. Fellesareal omfatter blant annet svalganger, ganger, trapper, avfallsområde, bodområdene, uteområde og garasje.

2.1 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame og uønsket post skal kastes i avfallsbeholder for papir og papp.

2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg eller oppbevare eiendeler eller avfall av noen art i noen del av fellesarealene, med mindre annet følger av skilting eller avtale med styret.

Hensatte gjenstander vil kunne bli fjernet på eiers regning og risiko, og gebyr kan ilegges. Dette er også regulert av brannvernforskrifter og er nærmere beskrevet i sameiets HMS-håndbok.

2.4 Sykler skal fortrinnsvis plasseres i sykkelstativ i garasjeanlegg eller fellesboder.

2.5 Vask og reparasjoner av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets areal. Andre aktiviteter som fører til søl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

2.6 Røyking på svalganger, i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Postkasseskilt skal følge sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utseende. Skilt skal (også) festes i skinnen på innsiden av postboksen slik at postbudet ser navnet på beboer også når hele stativet åpnes.

2.8 Alle inngangsdører til leiligheter skal være forskriftsmessig merket med offisielle leilighetsnummer og H-nummer.

2.9 Det er ikke tillatt å gjøre endringer på noen del av brannvarslingssystemet utenfor eller i leilighetene. Styret kan se melding om dette i brannsentral i kjeller.

2.10 Plakatoppsetting utenom oppslagstavlene er forbudt.

3 BALKONGER OG TERRASSER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers konstruksjonsmessige synlige uttrykk. Det er lov å legge gulvdekke så lenge dette følger forskriftskrav. Det er lov å montere standard utelampe, lik de som er på svalganger.

3.3 Teppebanking og risting av tepper er forbudt i ganger og på svalganger, og fra balkonger i sommerhalvåret. Tørking av tøy skal skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Solskjerming kan kun monteres i henhold til godkjent løsning styret har vedtatt, se Vibbo.

3.6 Det er ikke tillatt å montere egne antenner, eller øvrige installasjoner som endrer sameiets felles utrykk, på balkong eller husvegg.

3.7 Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, snus eller andre objekter fra verandaen slik at eiendommen forsøples.

4 RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 natt til hverdager og mellom midnatt og kl. 09:00 i helgene må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Skal man avholde selskapeligheter er det påkrevd å varsle sine naboer via oppslagstavlen/Vibbo/Facebookgruppen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
Ingen støy eller sjenanse er tillatt på søndager og helligdager, jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

5 DYR

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy eller nærvær.

5.2 Hund, katt og lignende skal alltid føres i bånd. Det er båndtvang innenfor ring 2 i Oslo. Dyr skal i begrenset omfang luftes på sameiets arealer. Dyr skal aldri luftes i barnehagens areal. Det lille felles grøntområdet vi har tåler ikke belastningen, og dyrs bruk av det begrenser menneskers bruk av arealet.

5.3 Alle dyr som ferdes på utomhusarealene skal følges av ansvarlig person, jf. Dyrevelferdsloven.

5.4 Alle etterlatenskaper fra dyr må fjernes, dette gjelder også katter.

5.5 Det er forbudt å mate fugler på terrasser, balkonger og svalganger.

6 AVFALL

6.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og deponeres i sjakt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjakter. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer med dobbel knute slik at vi unngår unødig forsøpling og lukt i anleggene. Matavfall skal i grønne poser og ren plast i lilla, disse fås gratis i dagligvareforretninger.

6.2 Papiravfall

Papiravfall skal deponeres i sjakt merket med "Papir og Papp". Større pappesker og kartong må deles eller brettes slik at de ikke setter seg fast i nedkastet.

6.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall, herunder farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Det er mottak for dette nederst i Gøteborggata og det er gratis å levere der.

6.4 Det finnes søppelsjakter ved nordre og søndre port. Dersom en sjakt er full skal det ikke hensettes søppel på utsiden av sjaktene. Sjekk om det er plass i sjakt i motsatt ende eller lever avfallet til nærmeste miljøstasjon.

6.5 Styret kan fjerne hensatte gjenstander for eiers regning og risiko og/eller ilegge privatrettslig gebyr.

7 MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses, og selv bidra til å begrense, og at utbedringer kan foretas så raskt som mulig. Styret kontaktes på Vibbo: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1/meldinger eller e-post: Konfektfabrikken@styrerommet.no

7.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret i tillegg til at politianmeldelse leveres.

8 BRUK AV GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget er et eget sameie med egne vedtekter og styre. Disse kan kontaktes via Vibbo eller konfektfabrikken.garasjen@gmail.com

9 BOD

9.1 Alle boder skal til enhver tid holdes låst med kraftig lås av god kvalitet. Dette for å hindre innbrudd, også til din nabobod.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som forurenser, herunder også å avgi lukt, eller forårsaker tilgrising i bodene.

9.3 Det er ikke tillatt å plassere farlige gjenstander eller installere elektriske artikler i boden.

9.4 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor bodene.

9.5 Bodområdene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander og skal ikke brukes som oppholdsrom.

10 OVERTREDELSER

10.1 Styret kan skjønnsmessig ilegge privatrettslig gebyr oppad begrenset til kr 3 000,- for brudd på ordensreglementet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn:** SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Magne Pettersen og Rebecka Tjulander er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 450 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdatering av husordensreglement

Sameiets oppdaterte husordensreglement vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anders Sørum Ravnestad

☐ Nora Yuhua Hader

☐ Siri Sørstrønen Gyrre

☐ Sondre Ånesland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Castro Nelia Sofia Cardoso

☐ Sajila Anwar

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Organisasjonsnummer: 911990245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 28. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 99.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magne Pettersen og Rebecka Tjulander er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Transaksjon 09222115557546197312 Signert AM, MP, ART

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 450 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdatering av husordensreglement

Gjeldende husordensreglement er fra tidligere Konfektfabrikken 1. Nytt ordensreglement har hovedsakelig oppdatert kontaktinformasjon, lagt inn lenker til sider med relevant informasjon og ordlydsendringer tilpasset sammenslått sameie.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets oppdaterte husordensreglement vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Benedicte trer ut av styret og det er behov for ett nytt styremedlem. Sondre ble valgt inn under ekstraordinært valg i 2024 og ble derfor valgt inn for ett år og stiller derfor til gjenvalg.

Innstilling
Styrets arbeid er tett på sameiet og vi anser det essensielt at styremedlemmene selv bor i Konfektfabrikken.

Styrets innstilling er at Sondre Ånesland gjenvelges og at Nora Yuhua Hader velges til nytt styremedlem.

Transaksjon 09222115557546197312 Signert AM, MP, ART

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Yuhua Hader (58 stemmer)
Sondre Ånesland (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Sørstrønen Gyrre
Nora Yuhua Hader
Anders Sørum Ravnestad
Sondre Ånesland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sajila Anwar (57 stemmer)
Castro Nelia Sofia Cardoso (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sajila Anwar
Castro Nelia Sofia Cardoso

Transaksjon 09222115557546197312 Signert AM, MP, ART

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7214

Sameiet Konfektfabrikken

Velkommen til årsmøte i Sameiet Konfektfabrikken

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mai kl. 15:00 og lukker 27. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7214

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Konfektfabrikken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Benedicte Fjellanger og Tor Sigmund Walen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Et av styremedlemmene har trukket seg. For å opprettholde styrets funksjon om god og effektiv styring, samt at sameiet skal drifte i henhold til sameiets vedtekter, er det nødvendig å velge et nytt styremedlem.

Dagens varamedlem, Sondre, foreslås som nytt styremedlem. Som følge av dette må det velges et nytt varamedlem, og Nelia, som bor i sameiet, har meldt sitt kandidatur.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sondre Sandmo Ånesland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Castro Nelia Sofia Cardoso

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.24
Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn:** Sameiet Konfektfabrikken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benedicte Fjellanger og Tor Sigmund Walen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sondre Sandmo Ånesland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Castro Nelia Sofia Cardoso

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Konfektfabrikken

Organisasjonsnummer: 911990245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mai kl. 15:00 til 27. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Benedicte Fjellanger og Tor Sigmund Walen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Et av styremedlemmene har trukket seg. For å opprettholde styrets funksjon om god og effektiv styring, samt at sameiet skal drifte i henhold til sameiets vedtekter, er det nødvendig å velge et nytt styremedlem.

Dagens varamedlem, Sondre, foreslås som nytt styremedlem. Som følge av dette må det velges et nytt varamedlem, og Nelia, som bor i sameiet, har meldt sitt kandidatur.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Sandmo Ånesland (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Sandmo Ånesland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Castro Nelia Sofia Cardoso (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Castro Nelia Sofia Cardoso

Etter ekstraordinært årsmøte har sameiet konfektfabrikken fått følgende styresammensetning:

Styreleder: Tor Sigmund Walen (2024-2026)
Styremedlem: Mia Tørseth Marthinusen (2024-2026)
Styremedlem: Sami Müller (2024-2026)
Styremedlem: Benedicte Fjellanger (2023-2025)
Styremedlem: Sondre Sandmo Ånesland (2024-2025)
Varamedlem: Sajila Anwar (2024-2025)
Varamedlem: Castro Nelia Sofia Cardoso (2024-2025)

Møteleder: Andreas Mossige /S/
Protokollvitner:
Benedicte Fjellanger /S/
Tor Sigmund Walen /S/

Husordensregler Sameiet Konfektfabrikken

1 FORMÅL

1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i sameiet trivsel og regulere boforholdene og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Reglene har også til hensikt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere eller fremleietakere.

1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.

1.4 Sameier eller beboer er erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

1.5 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn og sanksjonere ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

Omfatter alle områder unntatt den enkelte boenhet. Fellesareal omfatter blant annet svalganger, ganger, trapper, avfallsområde, bodområdene, uteområde og garasje.

2.1 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame og uønsket post skal kastes i avfallsbeholder for papir og papp.

2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg eller oppbevare eiendeler eller avfall av noen art i noen del av fellesarealene, med mindre annet følger av skilting eller avtale med styret.

Hensatte gjenstander vil kunne bli fjernet på eiers regning og risiko, og gebyr kan ilegges. Dette er også regulert av brannvernforskrifter og er nærmere beskrevet i sameiets HMS-håndbok.

2.4 Sykler skal fortrinnsvis plasseres i sykkelstativ i garasjeanlegg eller fellesboder.

2.5 Vask og reparasjoner av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets areal. Andre aktiviteter som fører til søl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

2.6 Røyking på svalganger, i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Postkasseskilt skal følge sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utseende. Skilt skal (også) festes i skinnen på innsiden av postboksen slik at postbudet ser navnet på beboer også når hele stativet åpnes.

2.8 Alle inngangsdører til leiligheter skal være forskriftsmessig merket med offisielle leilighetsnummer og H-nummer.

2.9 Det er ikke tillatt å gjøre endringer på noen del av brannvarslingssystemet utenfor eller i leilighetene. Styret kan se melding om dette i brannsentral i kjeller.

2.10 Plakatoppsetting utenom oppslagstavlene er forbudt.

3 BALKONGER OG TERRASSER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers konstruksjonsmessige synlige uttrykk. Det er lov å legge gulvdekke så lenge dette følger forskriftskrav. Det er lov å montere standard utelampe, lik de som er på svalganger.

3.3 Teppebanking og risting av tepper er forbudt i ganger og på svalganger, og fra balkonger i sommerhalvåret. Tørking av tøy skal skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Solskjerming kan kun monteres i henhold til godkjent løsning styret har vedtatt, se Vibbo.

3.6 Det er ikke tillatt å montere egne antenner, eller øvrige installasjoner som endrer sameiets felles utrykk, på balkong eller husvegg.

3.7 Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, snus eller andre objekter fra verandaen slik at eiendommen forsøples.

4 RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 natt til hverdager og mellom midnatt og kl. 09:00 i helgene må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Skal man avholde selskapeligheter er det påkrevd å varsle sine naboer via oppslagstavlen/Vibbo/Facebookgruppen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
Ingen støy eller sjenanse er tillatt på søndager og helligdager, jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

5 DYR

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy eller nærvær.

5.2 Hund, katt og lignende skal alltid føres i bånd. Det er båndtvang innenfor ring 2 i Oslo. Dyr skal i begrenset omfang luftes på sameiets arealer. Dyr skal aldri luftes i barnehagens areal. Det lille felles grøntområdet vi har tåler ikke belastningen, og dyrs bruk av det begrenser menneskers bruk av arealet.

5.3 Alle dyr som ferdes på utomhusarealene skal følges av ansvarlig person, jf. Dyrevelferdsloven.

5.4 Alle etterlatenskaper fra dyr må fjernes, dette gjelder også katter.

5.5 Det er forbudt å mate fugler på terrasser, balkonger og svalganger.

6 AVFALL

6.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og deponeres i sjakt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjakter. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer med dobbel knute slik at vi unngår unødig forsøpling og lukt i anleggene. Matavfall skal i grønne poser og ren plast i lilla, disse fås gratis i dagligvareforretninger.

6.2 Papiravfall

Papiravfall skal deponeres i sjakt merket med "Papir og Papp". Større pappesker og kartong må deles eller brettes slik at de ikke setter seg fast i nedkastet.

6.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall, herunder farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Det er mottak for dette nederst i Gøteborggata og det er gratis å levere der.

6.4 Det finnes søppelsjakter ved nordre og søndre port. Dersom en sjakt er full skal det ikke hensettes søppel på utsiden av sjaktene. Sjekk om det er plass i sjakt i motsatt ende eller lever avfallet til nærmeste miljøstasjon.

6.5 Styret kan fjerne hensatte gjenstander for eiers regning og risiko og/eller ilegge privatrettslig gebyr.

7 MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses, og selv bidra til å begrense, og at utbedringer kan foretas så raskt som mulig. Styret kontaktes på Vibbo: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1/meldinger eller e-post: Konfektfabrikken@styrerommet.no

7.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret i tillegg til at politianmeldelse leveres.

8 BRUK AV GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget er et eget sameie med egne vedtekter og styre. Disse kan kontaktes via Vibbo eller konfektfabrikken.garasjen@gmail.com

9 BOD

9.1 Alle boder skal til enhver tid holdes låst med kraftig lås av god kvalitet. Dette for å hindre innbrudd, også til din nabobod.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som forurenser, herunder også å avgi lukt, eller forårsaker tilgrising i bodene.

9.3 Det er ikke tillatt å plassere farlige gjenstander eller installere elektriske artikler i boden.

9.4 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor bodene.

9.5 Bodområdene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander og skal ikke brukes som oppholdsrom.

10 OVERTREDELSER

10.1 Styret kan skjønnsmessig ilegge privatrettslig gebyr oppad begrenset til kr 3 000,- for brudd på ordensreglementet.

V E D T E K T E R
For
Sameiet Konfektfabrikken
(org. nr. 911 990 245)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert ved ordinære årsmøter den 19. mars 2018 og den 23. mai 2022.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Konfektfabrikken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 29. august 2012. Sameiet er senere reseksjonert i forbindelse med sammenslåing av sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591), Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593), og eiendommen gbnr 227/185 i Oslo kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter mv
Sameiet består av 251 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage) på sameiets eiendom gnr. 227, bnr. 590 i Oslo kommune.
Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste reseksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.
Sameiebrøken for seksjonene er fastsatt ut fra bruksarealet til seksjonens hoveddel, ekskl. balkongareal. Hver bolig har bruksrett til en bod.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene.

2. Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om ny eiers eller leietakers navn samt om ny adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Styret kan fastsette at slik melding i stedet skal gis til sameiets forretningsfører.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.
(4) Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utforme en slik samlet plan.
(5) Sameiet tillater kameraovervåking i parkeringskjelleren for å sikre bod-områdene. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.
(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.
(7) Leiligheter på bakkeplan har enerett til bruk av en del av tilliggende utomhusareal i form av terrasse eller annet oppholdsareal på bakkeplan. Dette bruksrettsareals utstrekning er som vist i prospektet ved oppføringen av bebyggelsen på sameiets eiendom. Bruksretten kan ikke fratas vedkommende seksjonseier selv om den ikke måtte komme til uttrykk i form av tilleggsareal til seksjonen ved eiendommens seksjonering.
(8) Det er ikke tillatt å leie ut bod til andre enn de som bor/leier i sameiet Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal vedlikeholde seksjonen, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen, på håndverksmessig forsvarlig vis, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, tekniske innretninger og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt innenfor de omsluttende yttervegger for seksjonen, slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/eget sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o. l.
(4) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
(5) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.
(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlige overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen.
(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.
(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.
(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Sameiers rett til ombygging gjelder ikke «flytting» av kjøkken og bad da de tekniske føringene for ventilasjon, kjøkkenavtrekk, tilluft, avtrekk, vann og avløp/sluk er faste, og ikke skal være gjenstand for flytting av hensyn til de prosjekterte tekniske løsninger.
Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter en fordelingsnøkkel med 75 % etter sameierbrøken og 25 % likt (antall seksjoner), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.
En slik fordeling av felleskostnader fastsettes med hjemmel i eierseksjonslovens § 29 annet ledd, jf. første ledd.
Eventuelle kostnader forbundet med kollektivt tv- og bredbåndsabonnement fordeles mellom sameierne med en lik andel per seksjon.
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis, og hver måned, betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.
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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Møteinnkalling skal gis med rimelig varsel. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sine møter og forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eller varamedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer Sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styre
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h. endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Felles hage/bakgård og garasjeanlegg
Deler av utomhuseiendommen er avsatt til eksklusiv bruk for barnehage i barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid vil sameierne i Konfektfabrikken-prosjektet kunne benytte barnehageområdet slik vedtektene for felles utomhuseiendom blir nærmere fastsatt. Det er tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv. Under Sameiets eiendom er det etablert et felles garasjeanlegg for hele Konfektfabrikken-prosjektet. En del av dette (70 p-plasser) er avgrenset i en særskilt del for naboeiendommen gnr. 527 bnr 478 (Kraft), og er skilt ut som en egen anleggseiendom med gnr. 527, bnr. 3. Sameiet Konfektfabrikkens del av garasjeanlegget er skilt ut som en egen anleggseiendom med gnr. 527, bnr. 4. Anleggseiendommen er etablert som et eget garasjesameie med egne forpliktende vedtekter. Styret har fullmakt til å utpeke sameiets representanter til garasjesameiet.

11. Forsikring
Styret skal sørge for, og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
KONFEKTFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Veidekke Eiendom AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets bygging
Sist endret ved årsmøte 31.05.2024.

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Konfektfabrikken Garasjesameie (heretter kalt garasjesameiet) er et tingsrettslig sameie i eiendommen gnr. 527, bnr. 4 (heretter kalt eiendommen) i Oslo kommune.

Sameier er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren Veidekke Eiendom AS til boligkjøpere i Konfektfabrikken, innebærer dette at for disse andeler er Veidekke Eiendom AS (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) sameier.

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjeanlegget består av 223 parkeringsplasser, kjøreareal, rom for tekniske anlegg og boder som betjener den overliggende bebyggelsen.

Sameiet består av andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

1.	223 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 30/9.552, til sammen	6 690 / 9 552
2.	1 andel for spesialrom, tilhørende gnr 227 bnr 590, Konfektfabrikken 1 Sameie	830 / 9 552
3.	1 andel for spesialrom, tilhørende gnr 227 bnr 591, Konfektfabrikken 2 Sameie	696 / 9 552
4.	1 andel for spesialrom, tilhørende gnr 227 bnr 592, Konfektfabrikken 3 Sameie	609 / 9 552
5.	1 andel for spesialrom, tilhørende gnr 227 bnr 593, Konfektfabrikken 4 Sameie	657 / 9 552
6.	1 andel for andel av kjørerampe, tilhørende gnr 527 bnr 3	70 / 9 552
Til sammen		9 552 / 9 552

Sameiebrøken er basert på sameieandelenes areal i eiendommen.

Hver enkelt gruppe av sameieandeler er angitt på vedlagt tegning (vedlegg 1) som er del av disse vedtekter, for gruppe 6 ikke-fysisk andel av det skraverte kjørerampeareal.

1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen med tilhørende nedkjørsel. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøtet

4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

- Årsberetning
- Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Valg av revisor

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 5.2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. vaktmesterrom
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

5.2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene og kjøreareal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. garasjeport med portåpner
b. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
c. Oppmerking av p-plasser

Naboeiendommen gnr 527 bnr 3skal dekke 70/292 del av kostnadene til garasjeporten og kjørerampen før de fordeles på sameiere med rett til parkering.

5.3 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 og 5.2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive sameie/borettslag.

5.4 De borettslag/sameier som har anlegg for at overskuddsluft blir ført til garasjeanlegget skal dekke vedlikehold og driftskostnader for disse anlegg.

6. Disposisjonsrett over sameieandel

6. 1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

6.2 **Sameieandel med rett til parkeringsplass**
En sameieandel på 30/9 552 i garasjesameiet innenfor gruppe 1 iht pkt 1.3 ovenfor gir rett til en bestemt parkeringsplass 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. vedlagte bruksplan for parkering, jf. vedlegg 2.

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Veidekke Eiendom AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. fordelingsliste som den enkelt kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av parkeringsplass. Ikke-solgte ideelle andeler tilhører Veidekke Eiendom AS og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap Veidekke Eiendom AS måtte selge disse ideelle andeler til. Sameier som selv eller ved tidligere sameier ikke er tildelt biloppstillingsplass ved dette første salg kan ikke ha bruksrett til parkeringsplass.

6.3 Utbyggeren Veidekke Eiendom AS kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver leilighetseier i Konfektfabrikken. Dersom garasjeplass (sameieandel) senere ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon kan slik overdragelse bare skje dersom dette ikke samtidig medfører en parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring. Dog kan utbyggeren Veidekke Eiendom AS selge de andeler som ikke selges til beboere i Konfektfabrikken til utenforstående, herunder annet selskap, men så vel Veidekke Eiendom AS som slikt annet selskap kan kun benytte den/de tilhørende garasjeplass(er) til utleie iht. bestemmelsene i pkt. 6.4 nedenfor. Eier- og bruksrett til garasjeplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplasser, som reguleres i pkt. 6.4 nedenfor.

Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass.

6.4 Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Konfektfabrikken fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i eiendom som måtte ha parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring har prioritet blant de ellers berettigede. Styret/ forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Konfektfabrikken med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

6.5. Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til Konfektfabrikkenbeboer) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

6.6 **Sameieandel med rett til spesialrom**
Sameieandelene på hhv. 830, 696, 609 og 657/9 552 i garasjesameiet (gruppe 2-5 iht pkt 1.3 ovenfor) gir rett til adkomst og eksklusiv bruk av spesialrom for tekniske anlegg og boder som betjener eiendommene gnr 227, bnr 590, 591, 592 og 593, i hht. bruksplan for spesialrom, vedlegg 3.

Det er/vil bli tinglyst erklæring om dette i eiendommen.

6.7 Sameieandelene kan kun pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelsen som arealene er ment å betjene.

6.8. **Sameieandel med rett til kjørerampe**
Sameieandelen på 70/9552 (gruppe 6 iht pkt 1.3 ovenfor) i garasjesameiet gir adkomstrett gjennom eiendommen og rett til bruk av kjørerampen som adkomst til naboeiendommen gnr 527, bnr 3.

6.9 Sameieandelen kan kun pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eiendommen gnr 527, bnr 3, som arealene er ment å betjene.

7. Garasjeanlegget - bruk

7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.

7.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

7.5 Elbilladere skal kun installeres på felles ladeanlegg med den leverandøren styret til enhver tid har driftsavtale med, og med en lader som kan kommunisere med eksisterende ladesystem.

7.6 Kameraovervåking
Garasjen kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk. Styremedlemmer i både garasje- og boligsameiet i Konfektfabrikken har tilgang til å hente ut video og bilder fra overvåkingen.

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.5 ovenfor.

9. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere

av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdelen i samsvar med slik rivning).

ooOoo

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.10.2024
	201105039 - 85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse: GØTEBORGGATA 16 - 18 - BYGGETRINN 3
Eiendom: 227/185/0/0
Tiltakshaver: Veidekke Eiendom AS
Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Gøteborggata 16 - 18 - Byggetrinn 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for byggetrinn 3 - Oppføring av boligblokk, mottatt 25.01.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201105039			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart	A03	06.04.2011	1/14
Oppriss mot Verkstedsgata og Gøteborggata	A18B	25.03.2010	1/24
Byggeplan - veiprofil	F01	05.04.2011	1/31
Plan og profil	C01	05.04.2011	1/32
Tverrprofiler 1	U01	05.04.2011	1/33
Tverrprofiler 2	U02	05.04.2011	1/34
Plan 3., 4. og 5. etasje	1107-A74AB	23.06.2011	9/6

Plan kjeller U1	0971-A3-10C	21.11.2011	14/4
Plan 1 og 2 etasje	1107-A73C	21.11.2011	14/5
Snitt H-H	1107-A75B	21.11.2011	14/6
Takplan	0971-A161	24.09.2012	30/6
Snitt I-I	1107-A76A	24.09.2012	30/7
Fasade - Sørøst	0971-A31A	24.09.2012	30/8
Fasade - Nordvest	0971-A32A	24.09.2012	30/9

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 10.09.2014.
Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 30.04.2014

Klagefristen er tre uker

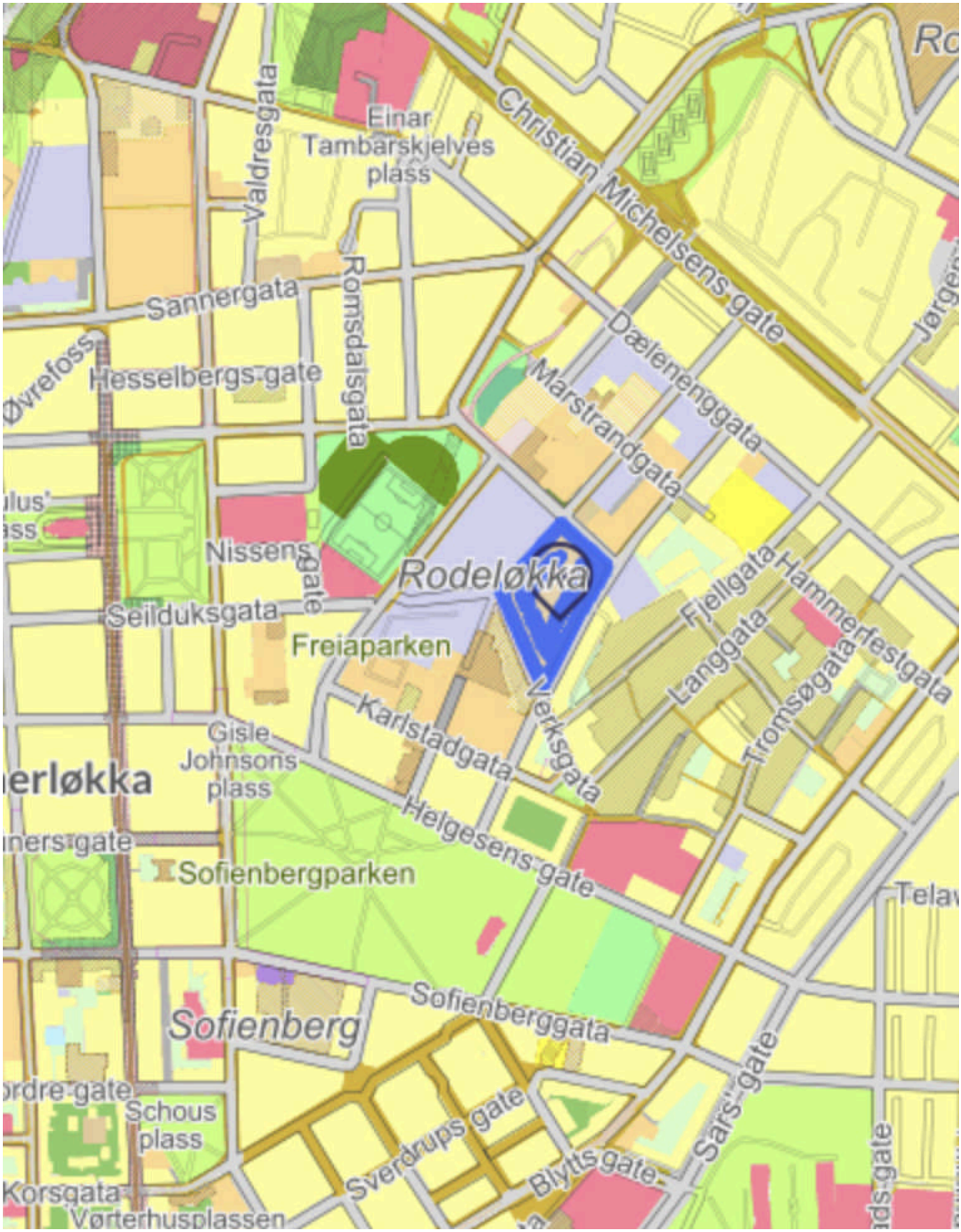
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

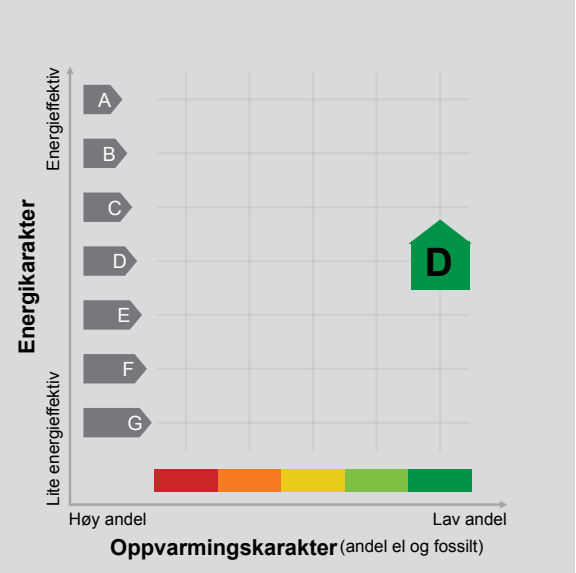
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO


Einar Tambarskjelves plass
Valdresgata
Christian Michelsens gate
Sannergata
Romsdalsgata
Hesselbergs gate
Dælenenggata
Marstrandgata
Nissens gate
Rodeløkka
Seilduksgata
Freiaparken
Fjellgata
Hammerfestgata
Langgata
Tromsøgata
Verksgata
Karlstadgata
Gisle Johnsons plass
Helgesens gate
Sofienbergparken
Sofienberggata
Sofienberg
Schous plass
Sverdrups gate
Blytts gate
Sars gate
Korsgata
Vørterhusplassen

ENERGIATTEST

Adresse	Gøteborggata 16
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	590
Seksjonsnummer	189
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300232260
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-195556
Dato	05.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gøteborggata 16	300232260	H0504	189	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2012

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	84 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	204,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.7.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	56,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	124,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 021 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 740 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 021 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 861 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 160 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 021 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,2 %

Nabolagsprofil

Gøteborggata 16 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	5 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

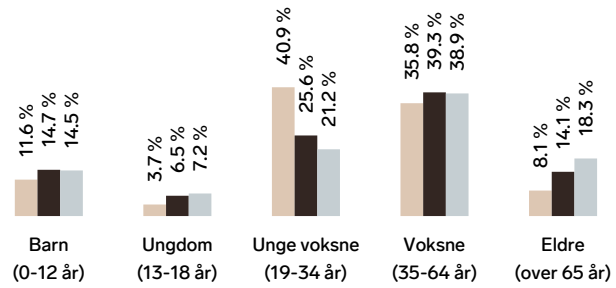
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Københavngata	2 min
Kiwi Rodeløkka	3 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

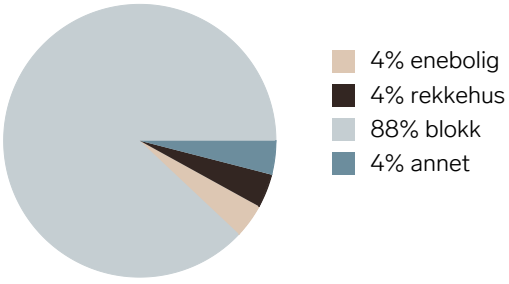
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienbergparken balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min
Fitness24Seven Grünerløkka	10 min

Boligmasse



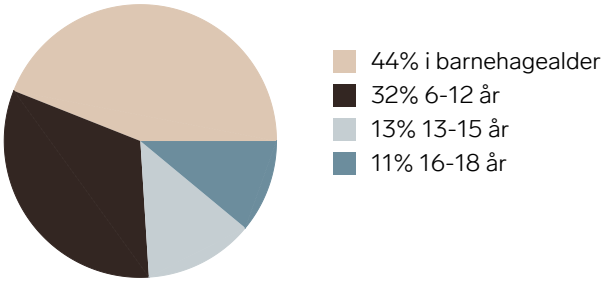
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



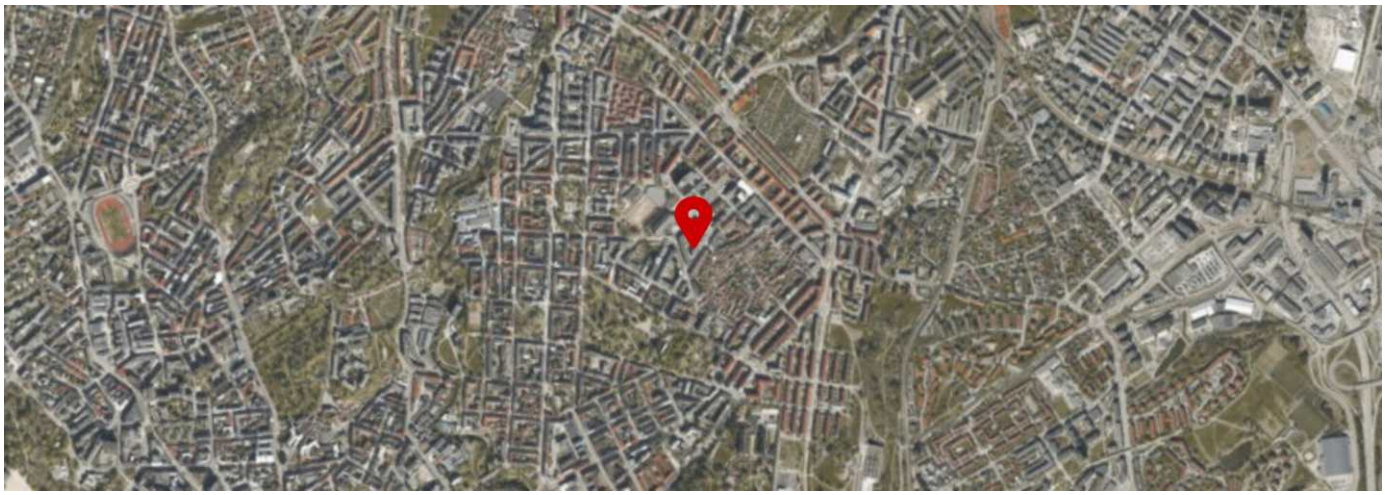
Familiesammensetning

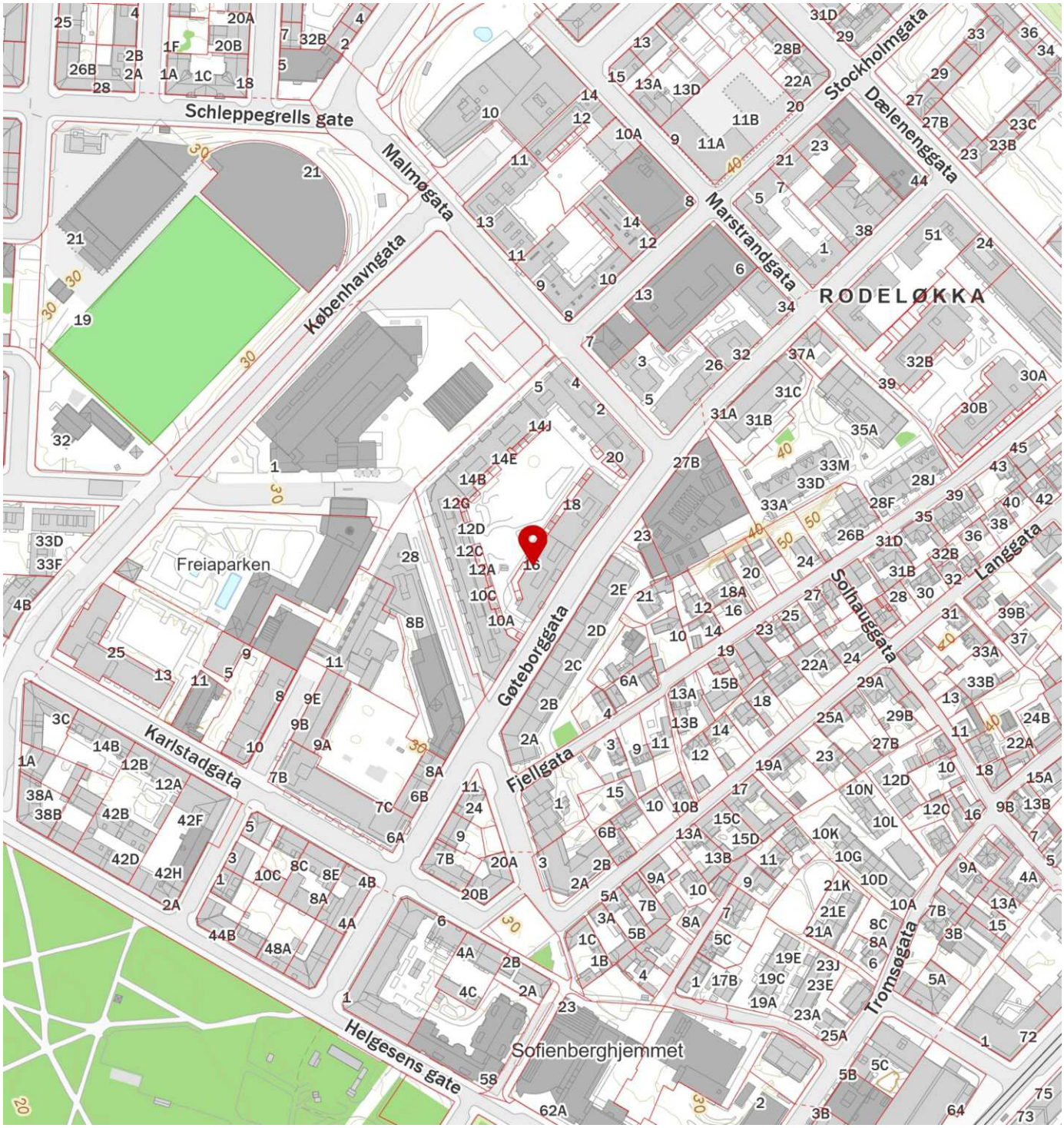


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 40-25-1002
Adresse: Gøteborggata 16, 0566 Oslo
Betegnelse: Gnr. 227, Bnr. 590, Snr. 189 og Gnr. 527, Bnr. 4, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
	kr	
	kr	
Egenkapital	kr	
SUM	**kr**	

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 25.01.2026

Salgsoppgave:
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign



Kontakt oss