



aktiv.

Gøteborggata 18, 0566 OSLO

**Pen og moderne 2-roms leilighet
fra 2013 med heis og balkong.
Felles fyring og varmtvann
inkludert.**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Adrian Gjerlaugsen

Mobil 908 44 887

E-post adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Felleskostn.: Kr 2 505,-
Selger: Kristian Seteklev

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 40/45 kvm
Tomtstr.: 8560.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 590
Snr. 144
Oppdragsnr.: 1008250328

Ditt neste hjem?

Velkommen til Gøteborggata 18! Leiligheten er en pen og lettstelt 2-roms med sentral og ettertraktet beliggenhet på Grünerløkka/Rodeløkka. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inngår i et moderne boligkompleks oppført i 2013 med heisadkomst. Det er gode oppbevaringsmuligheter med skap i entré og på soverom, i tillegg til tilhørende bod i fellesareal. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin.

Beliggenheten er særdeles attraktiv med kort gangavstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker, parker, serveringssteder og øvrige servicetilbud Grünerløkka har å by på.

Verdt å merke seg:

- Eget garasjeanlegg der p-plasser selges hyppig.
- Sentralt
- Moderne
- Praktisk planløsning
- Lave felleskostnader
- Fyring, internett og varmtvann er inkludert i fellekostnadene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	103
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 40 m² Bad, entré, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m².

Bod er merket med nr.B-143.

Bod areal utgjør til sammen 3m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,8 m² og er avrundet til 3 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8560.4 m²

Beliggenhet

Gøteborggata 18 ligger i det attraktive nabolaget Rodeløkka med kort vei til alt!

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere alternativer i nærheten. Dælenenga bussholdeplass for linje 30 ligger kun 5 minutters gange unna, mens Sofienberg trikkeholdeplass for linje 17 er 7 minutter unna. Carl Berners plass, som betjener linje 5, er en 11 minutters spasertur fra eiendommen. For de som trenger å reise lengre, er Tøyen stasjon med linjene RE30 og R31 18 minutter unna, og Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, ligger 8 minutter unna med bil. Birkelunden ligger ca 8 minutter unna der trikkelinje 11,15 og 18 går fra.

Servicemulighetene i området er meget gode. Kiwi Københavngata ligger bare 2 minutters gange fra eiendommen, og Kiwi Rodeløkka er 4 minutter unna. Carl Berner Torg, med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder, er også lett tilgjengelig. 8 minutter gange til Birkelunden.

For familier med barn, er det flere barnehager og skoler i nærheten. Konfektfabrikken barnehage ligger i bakgården, mens Rodeløkka barnehage er 5 minutter unna. Grünerløkka skole og Sofienberg skole er begge innen 8 minutters gangavstand, og det er flere videregående skoler i nærheten, inkludert Foss videregående skole som ligger 11 minutter unna.

Nabolaget tilbyr også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter. Sofienbergparken balløkke er 6 minutter unna, og Sofienberg ungdomsskole med aktivitetshall og ballspill er 7 minutter unna. For de som ønsker å holde seg i form, er Fresh Fitness - Carl Berner og Fitness24Seven Grünerløkka henholdsvis 7 og 10 minutters gange fra eiendommen.

Rodeløkka er et område med en variert aldersfordeling og et godt utvalg av boliger, hvor 88% av boligene er blokker. Dette gir en urban følelse med "byhygge", som en lokalkjent beskriver det. Med sitt gode kollektivtilbud, shoppingutvalg og serveringstilbud, er dette et ideelt sted for de som ønsker å bo sentralt med alle fasiliteter innen rekkevidde.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en blokk med yttervegger i teglkonstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere er i betong.

Yttertaket er en flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduene i boligen har 3-lags glass i trerammer, og balkongdøren er i treramme med 3-lags glass. Entrédøren er i laminert utforming.

Balkongen har gulv belagt med trebrikker på et støpt betongdekke. Rekkverket består av glass med håndløper i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 21 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet på 25mm høydeforskjell fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger

av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder.

Kravet gjelder for rom som har vanninnstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er observert noe irr på vannrør i samleskap.

Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften.

Dette belegget kalles også verdigris,
og er et resultat av korrosjon på kobberet.
Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig,
kan det indikere at kobberørene er utsatt for korrosjon,
og at det kan oppstå lekkasjer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom > Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

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

Ja

Beskrivelse: Noen små setningsskader i oppgangen

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport etter salg i 2022

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Bad, entré, soverom og stue/kjøkken

TBA 3 kvm: Terasse og balkongareal

Kjellerbod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt er montert over platetopp. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2012 med gulvvarme. Himlingen har lakkerte plater og innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmontert wc, servant med underskap, speilskap med lys, tørkeskap og veggmonterte dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil med mekanisk avtrekk og spalte under dørblad for tilluft.

Innvendige overflater

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av dekke/plater. Takhøyde er målt opp mot 2,5m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørapplegg med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjon med tilluftkanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er luftgjennomstrømning mellom terskel og dørblader.

- Varmesentral: Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.

- Elektrisk anlegg: En kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom.

- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Kjøleskap og vaskemaskin følger med leiligheten.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Malt vegg på soverom, arbeidet er utført av eier.

2023:

- Malt vegg i stue, arbeidet er utført av eier.
- Legging av kontaktplast på kjøkkenfronter, arbeidet er utført av eier.

2022:

- Reprasjon av varmekabel med skifte av gulvfliser. Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på utført arbeid.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Utbedring av lekkasjer fra utearealer til kjeller: Det er gjennomført tiltak knyttet til vanninntrenging fra uteområdene og ned i kjelleren. Utbedringen omfattet befaringsetting og sikring for å hindre gjentakelse.
- Skadedyrbekjempelse: Sameiet har hatt behov for profesjonell skadedyrbekjempelse. Et eksternt firma har gjennomført sanering og oppfølging.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjen er organisert som et eget sameie, Konfektfabrikken Garasjesameie. Det finnes mulighet for korttidsparkering gjennom appen Garasjedeling. Ifølge styreleder tilbys det også fra tid til annen langtidsplasser til leie på privat basis. Disse blir som regel annonsert i sameiets Facebook-gruppe. Garasje plassene kan kun selges internt til eiere av leilighet i Konfektfabrikken boligsameie.

Området har beboerparkering. Med gyldig beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksimal parkeringstid, på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8684737

Radonmåling

Det er utstedt ferdigattest på bygget 29.10.2024, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Info strømforbruk

Selger infomerer om lavt strømforbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Formuesverdi primær

Kr 1 138 889

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 555 556

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 505 kr pr. md.
- Felleskostnader likt: 868 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 468 kr pr. md.
- Fibernet: 169 kr pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 505

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 3 290

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Konfektfabrikken

Organisasjonsnummer

911990245

Om sameiet

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.

Offisiell informasjon fra styret skjer på Vibbo.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (892 550,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (244 075,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

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.

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.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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. Dyr skal i begrenset omfang luftes på sameiets arealer, men aldri i barnehagens areal. Alle dyr som ferdes på utomhusarealene skal følges av ansvarlig person. Alle etterlatenskaper fra dyr må fjernes. Det er forbudt å mate fugler på terrasser, balkonger og svalganger.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 590, seksjonsnummer 144 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på bygget 29.10.2024, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).

Følger reguleringsplan S-4482 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alternativ 2 for del av Johan Throne Holst plass 1 (Freia). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).. 11.11.2009

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 Andre sikringssoner i henhold til kommuneplanen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 640

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Provisjonen er avtalt til fast pris: 45 000,-
Garantipremie/inneståelse: 3 000,-
Kommunale avgifter fra 2490,-
Markedspakke: 19 990,-
Oppgjørshonorar; 7 990,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering; 2 490,-
Tilretteleggingsgevir; 22 990,-

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

05.01.2026











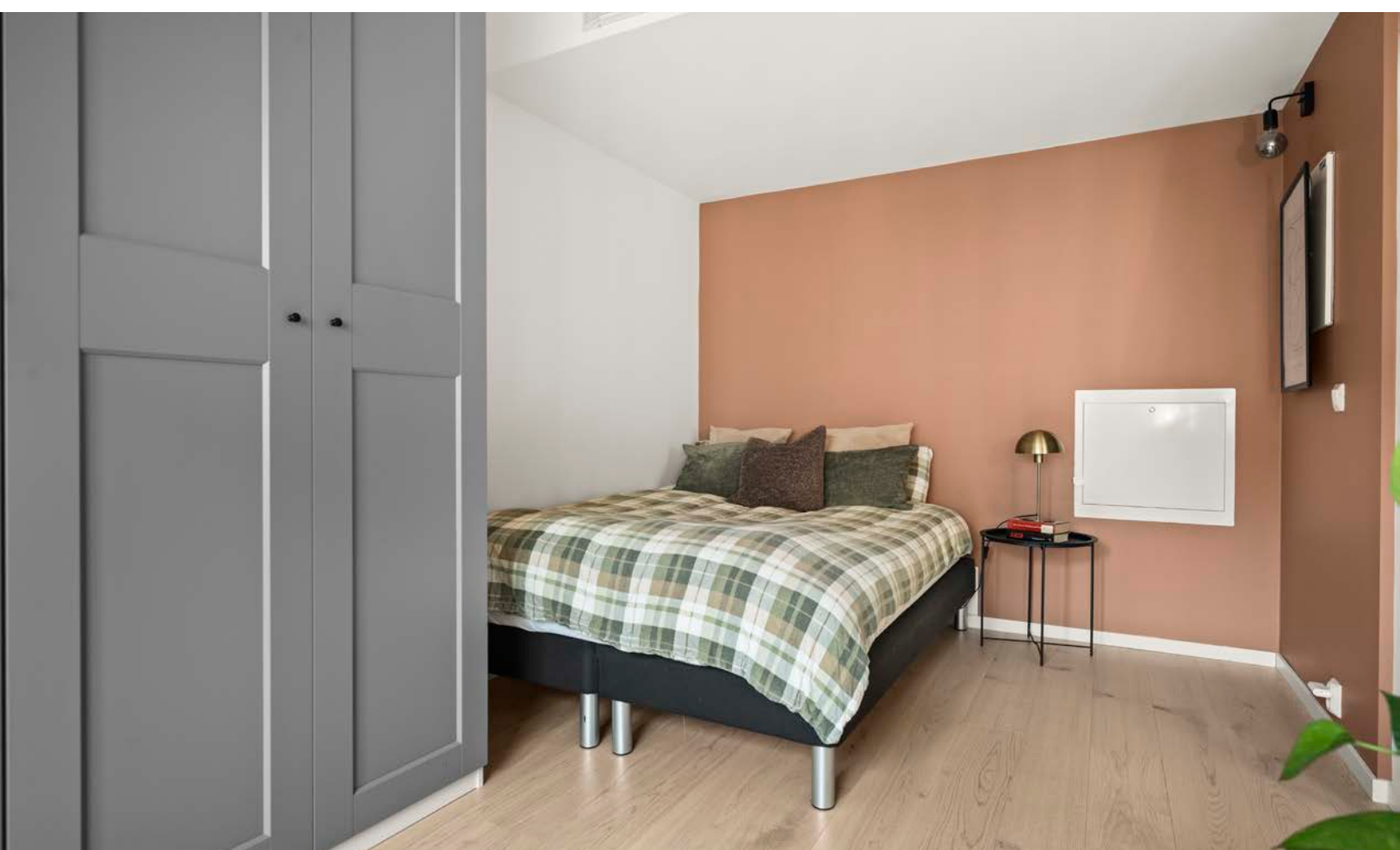


















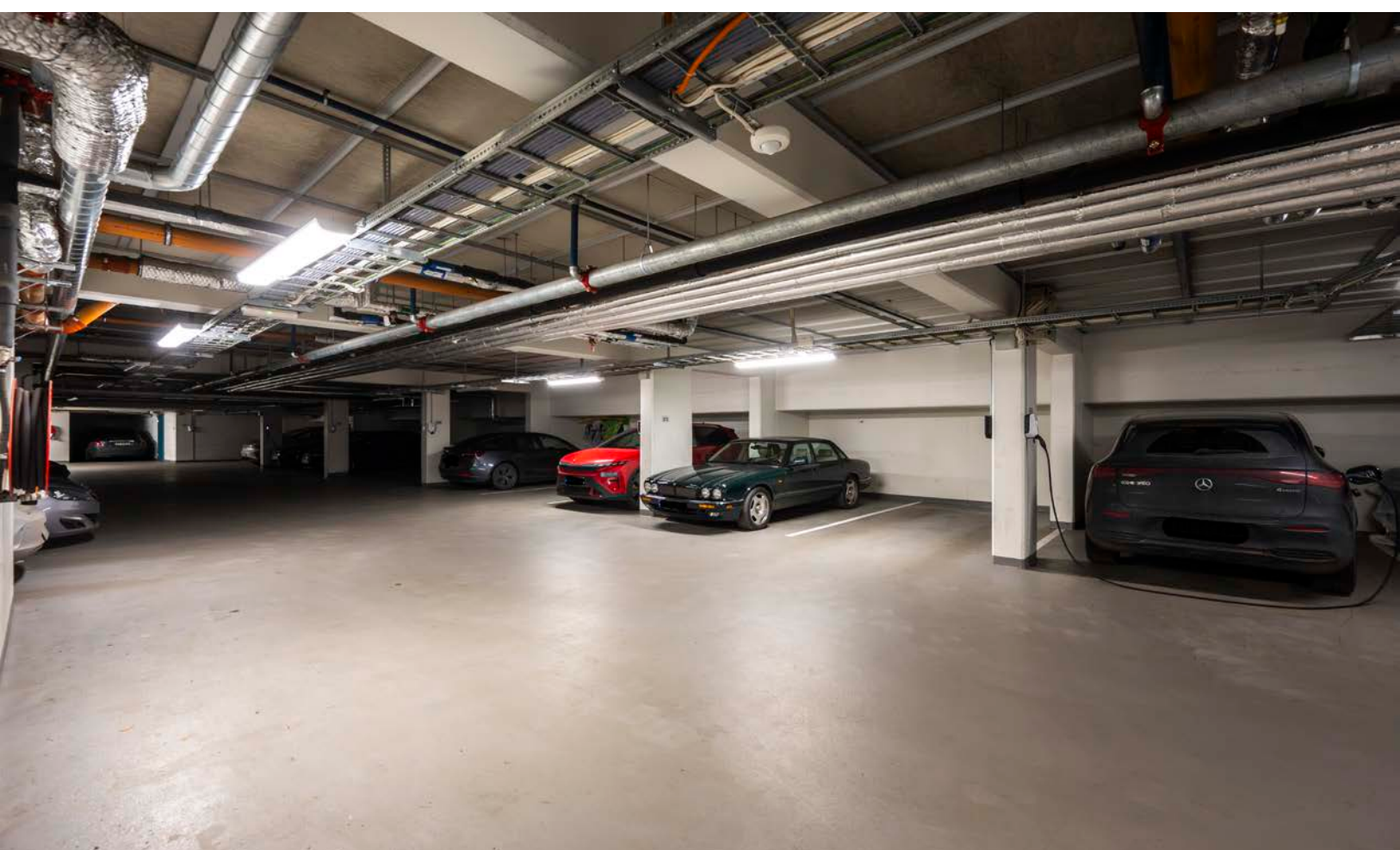
















Vedlegg

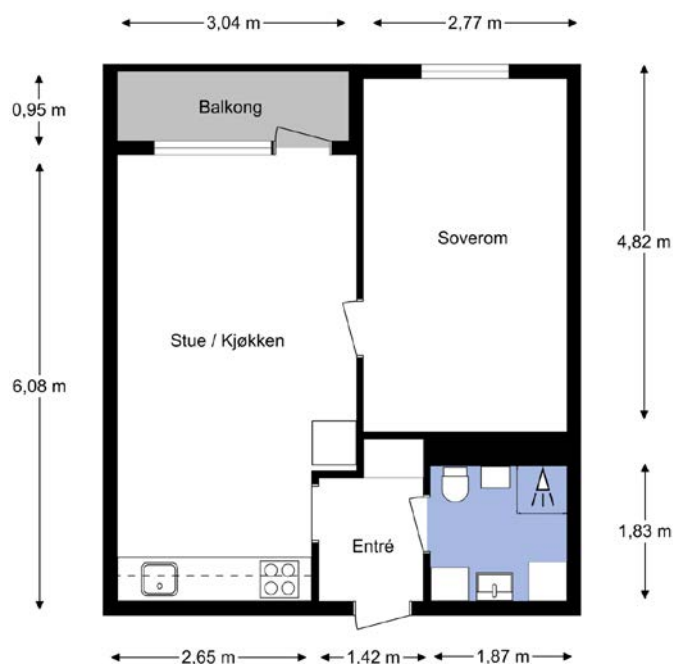
Tilstandsrapport

📍 Gjøteborggata 18, 0566 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 590, snr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 11838-25349

Referansenummer: PR1126

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

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 • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

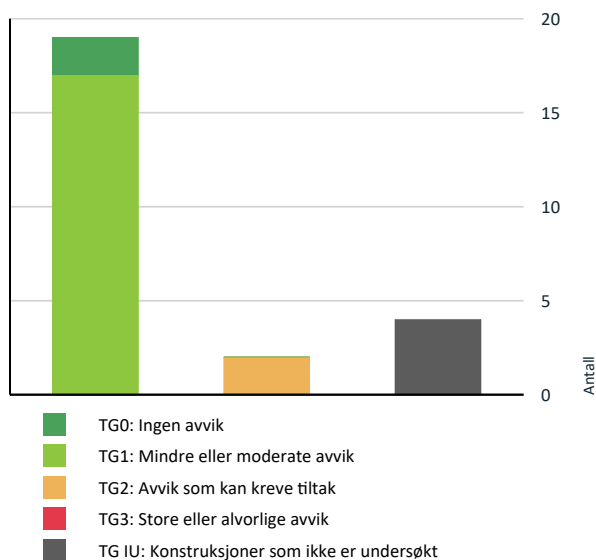
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Gjøteborggata 18. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Tilbygg / modernisering

2022	Varmekabel	Reprasjon av varmekabel med skifte av gulvfliser. Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på utført arbeid.
2023	Overflater	Malt vegg i stue, arbeidet er utført av eier.
2023	Kjøkken	Legging av kontaktplast på kjøkkenfronter, arbeidet er utført av eier.
2024	Overflater	Malt vegg på soverom, arbeidet er utført av eier.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert noe riper i karm.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

Tilstandsrapport

uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 2,9m².
Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med glass, samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,05m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 0 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 29.10.2024,
ferdigattest legges til grunn for godkjenning av
tiltak mot radon.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2012, oppført i regi av utbygger. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 29.10.2024. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Tilstandsrapport

Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 21 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet på 25mm høydeforskjell
fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,
med eget membran system
utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.

Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, tørkeskap,
opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Det er observert noe svelling i underkant av servantskap.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

ETASJE > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjsone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på taksmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og

Tilstandsrapport

stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er observert noe irr på vannrør i samleskap.

Irr på kobberør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften. Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet. Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig, kan det indikere at kobberørene er utsatt for korrosjon, og at det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Rørøpplagg i samleskap på bad, bør sjekkes av en autorisert rørlegger.



Irr på vannrør



Samleskap på bad med stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en

Tilstandsrapport

registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
er plassert på soverom.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

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.
2012 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.
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
El-anlegg i leiligheten er utarbeidet av RIE Consult AS, samsvarserklæring er datert 06.06.2012.
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 Opplysninger er gitt av eier.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner 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?
Nei

Generell kommentar

El-anlegget er dokumentert utført av RIE Consult AS.
Det anbefales el-sjekk av varmekabel,
da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på reparasjon fra 2022.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for anlegget

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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

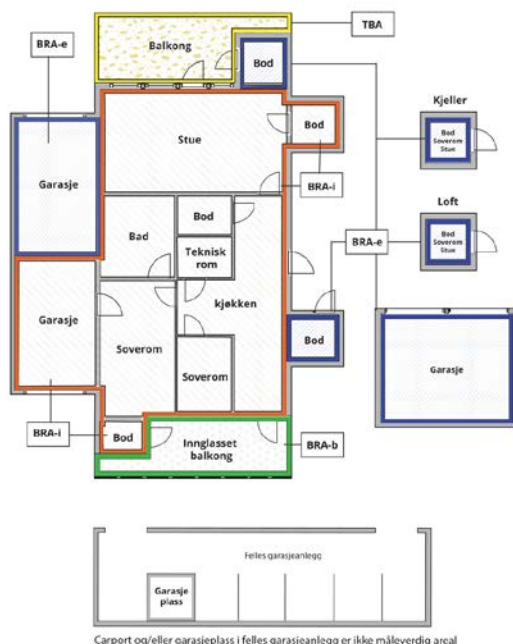
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	3
Kjellerbod		5		5	
SUM	40	5			3
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m².

Bod er merket med nr.B-143.

Bod areal utgjør til sammen 3m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,8 m² og er avrundet til 3 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Kristian Seteklev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	590		144	8560 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Gjøteborggata 18

Hjemmelshaver

Seteklev Kristian
Back, Erica Caci

Boligselskap

Sameie Konfektfabrikken

Eierandel

40 / 17879

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

911990245

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er av type kabinbad og er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått	6	Nei
Kundeskjema	18.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	18.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	18.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Årsberetning	18.12.2025		Gjennomgått	25	Nei
Ferdigattest bygning	18.12.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



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.

VEDTEKTER
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 unødigg 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 unødigg 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 parabolantennener i sameiet.
- (7) Leiligheter på bakkeplan har enerett til bruk av en del av tiliggende 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (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 godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet 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 seksjonseienes 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 besluttet 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 framtreddende 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.



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@styrommet.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 budsjettet. 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 slutfaktura 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

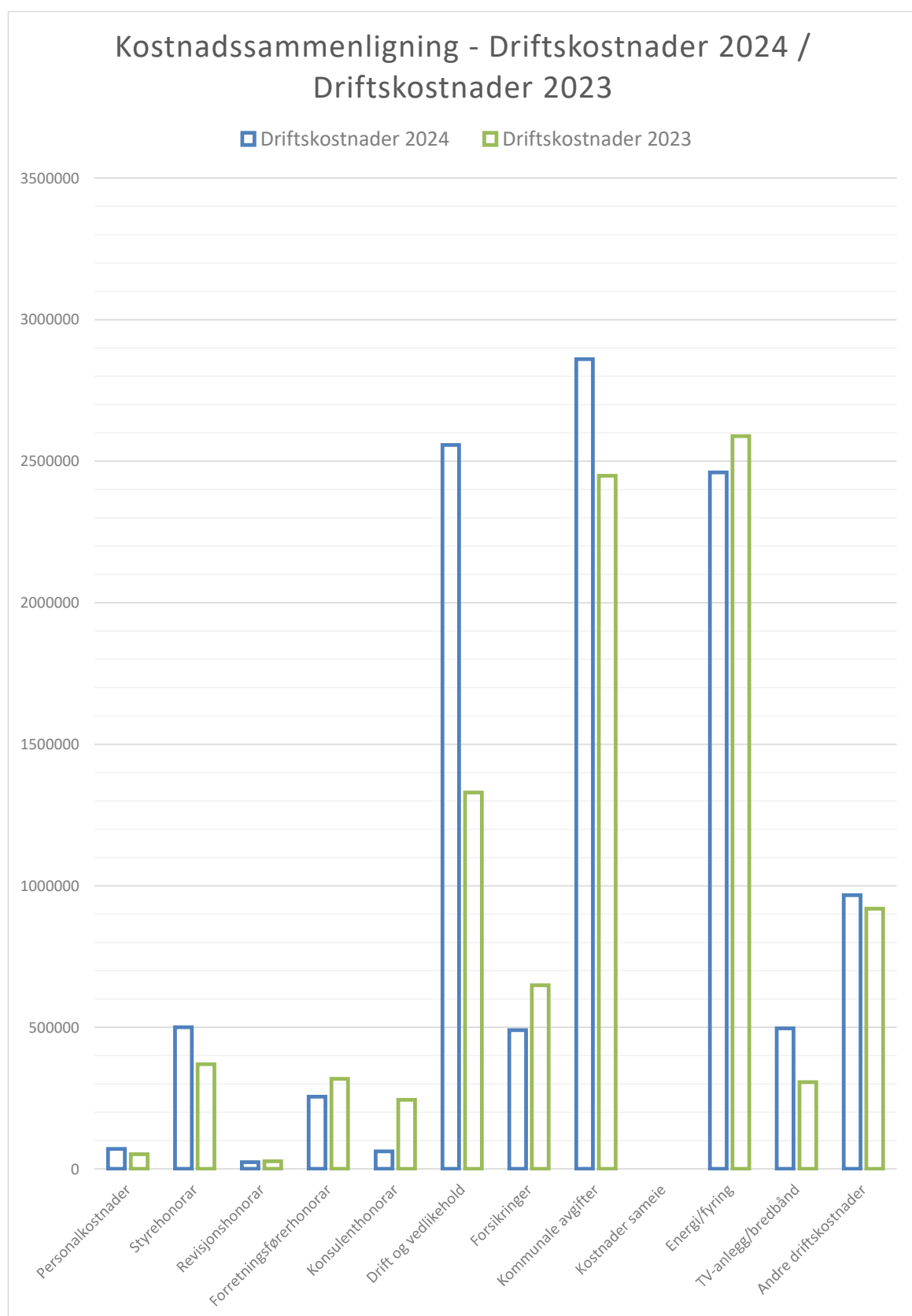
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket 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 %.





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

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 KLASIFISERING 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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 843 685
Felleskostnader likt	2 614 500
TV/Internett	491 458
SUM INNKRREVDE 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 %
--------------------	----------------	------------------	------------------	-------------

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

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



Penneo Dokumentnøkkel: DZNSJ-MBMZE-JEMAE-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.

Vedlegg 3

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.

19 av 25

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 engangsgill 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 uttrykk, på balkong eller husvegg.

3.7 Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, 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@styrommet.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 forurensere, 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 OVERTREDELSE

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.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristian Seteklev

Boligen

Gøteborggata 18
0566 Oslo

0301-227/590/0/144

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Skade på varmekabler på badet Fjernet fliser, og reparert skaden. Satt på plass nye, like fliser

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noen små setningsskader i oppgangen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport etter salg i 2022

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Gøteborggata 18 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 388 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	5 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 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 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 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

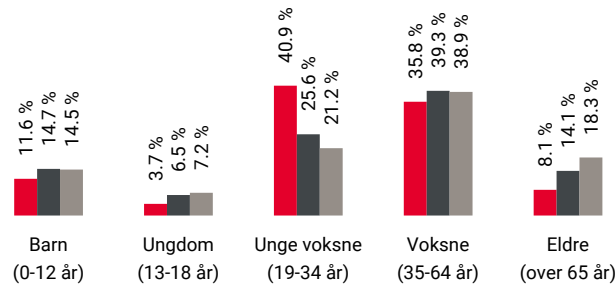
Bra 69/100



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	2 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	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Københavngata	2 min
Kiwi Rodeløkka	4 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



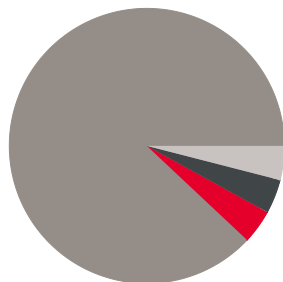
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sofienbergparken balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Sofienberg ungdomsskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	7 min	🚶
🏊 Fitness24Seven Grünerløkka	10 min	🚶

Boligmasse



- 4% enebolig
- 4% rekkehus
- 88% blokk
- 4% annet

«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

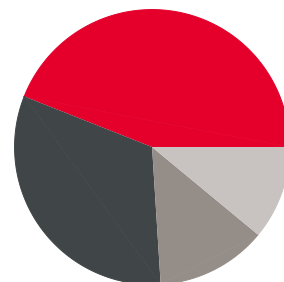
9 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



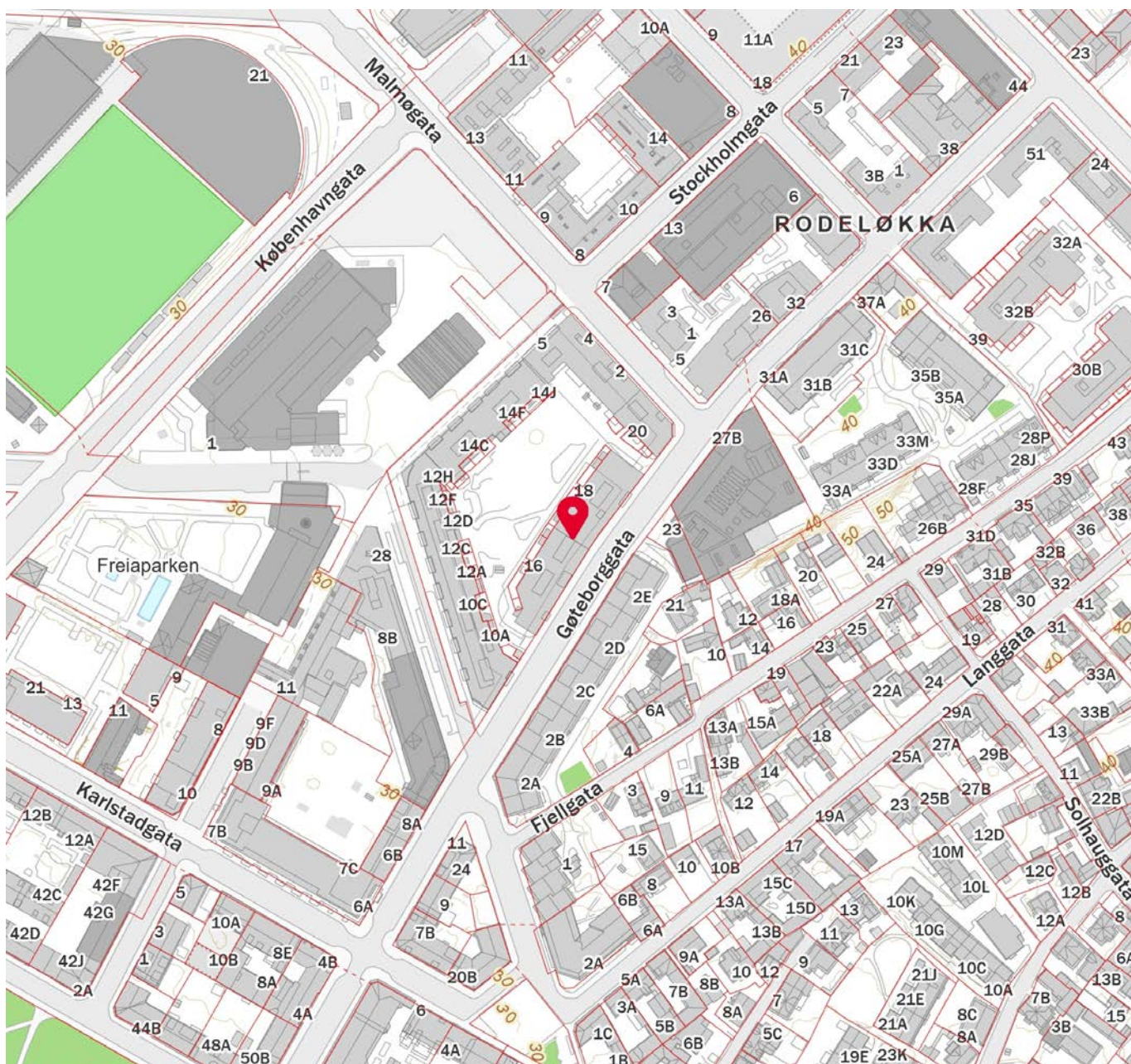
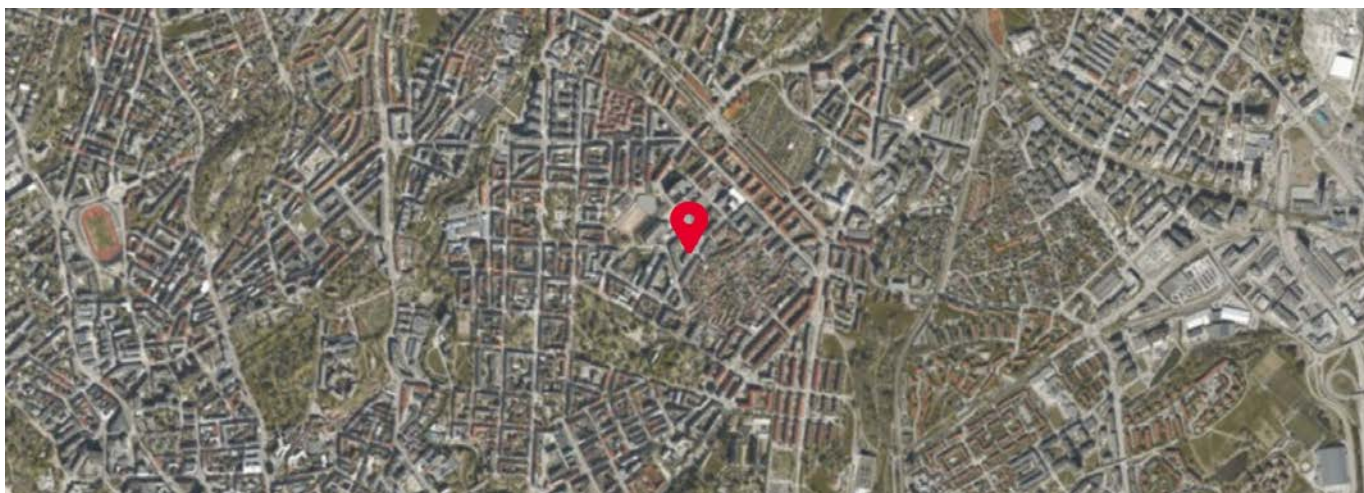
0%

55%

- Rodeløkka
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Gøteborggata 18
0566 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Adrian Gjerlaugsen

Telefon: 908 44 887
E-post: adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre