NORDVIK

Stockholmgata 14

1 soverom | 46 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stockholmgata 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
124	Vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 2-roms leilighet m/solrik balkong på 10 kvm |
Takhøyde 2,86m | Sentralt og attraktiv beliggenhet | Heis

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**141 090,-**
Totalpris	**5 741 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 456,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Stockholmgata 14! En flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Her bor du med alle byens fasiliteter rett utenfor døren, inkludert treningssenter, matbutikker, restauranter, apotek og kollektivtransport. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter.

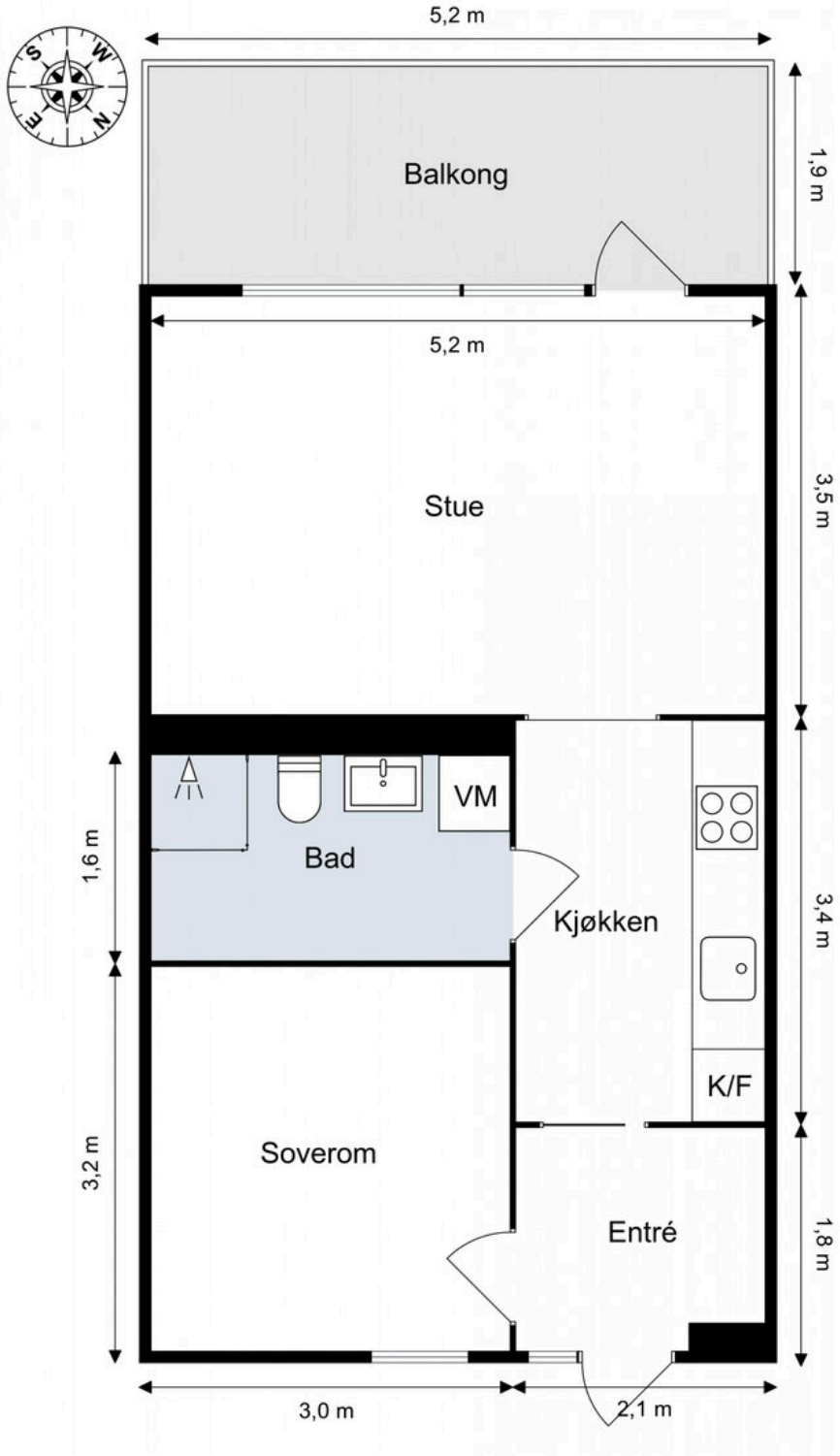
Moderne 2-roms med gjennomgående planløsning
Balkong på 10 kvm med gode solforhold
Vender i sin helhet mot flott bakgård
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Generøs takhøyde på 2,86 m
Smakfulle farge- og materialvalg
Overflater er nylig oppgradert
A-konto varmtvann/fyring, TV og internett er inkludert i felleskost
Romslig kjellerbod
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

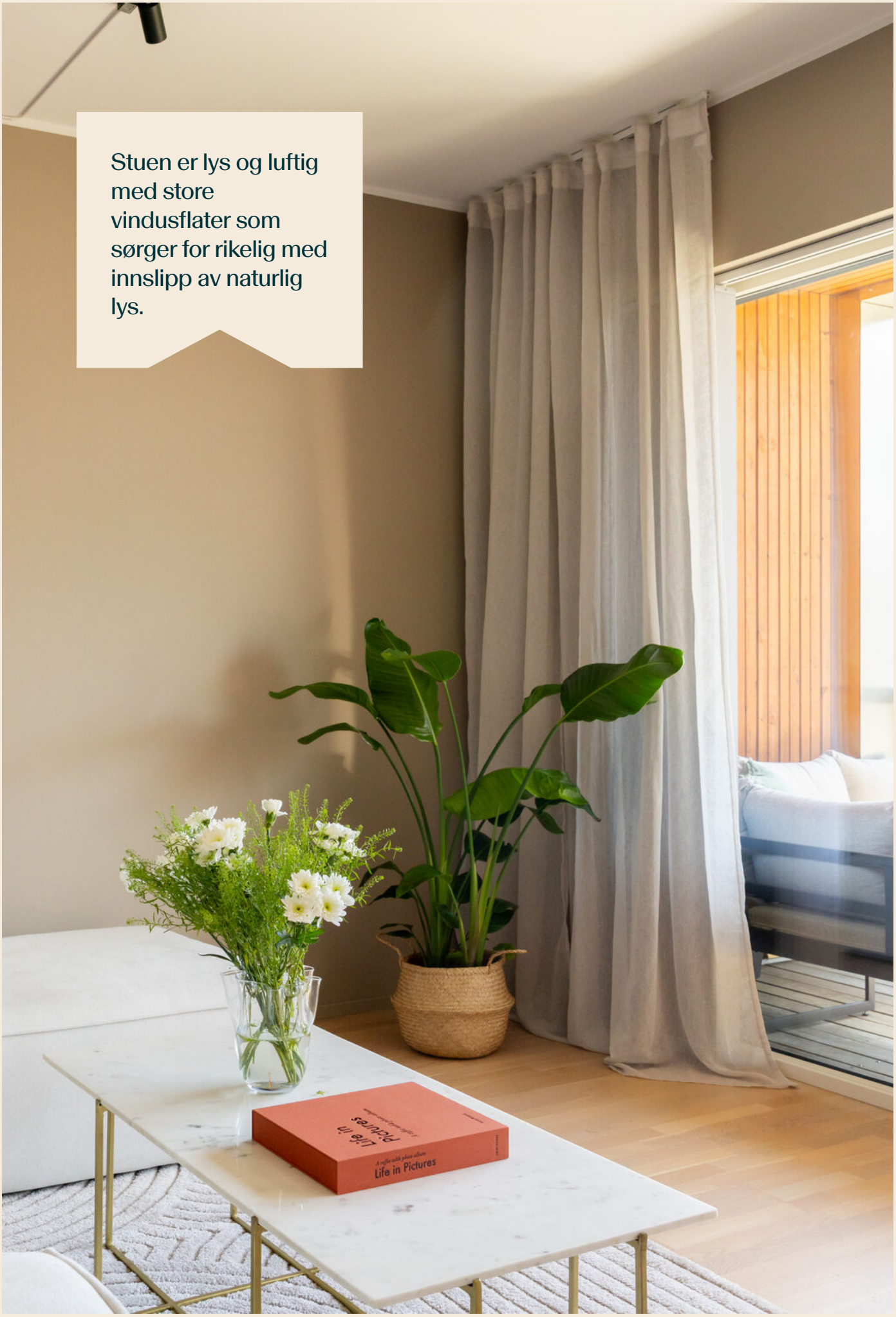
Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

Stockholmgata 14, 0566 OSLO
5. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.


été hiver
CHAMONIX
MONT-BLANC
Life in Pictures
A coffee table photo album
Life in Pictures



Planløsningen åpner opp for god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard m/overflater malt i en beigetone som skaper en lun atmosfære.




Det er godt med oppbevarings-muligheter i leiligheten!









I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder!


Balkongen vender mot flott og rolig bakgård.



Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stue som skaper en sosial atmosfære.

Stilrent kjøkken fra Ballingslöv bestående av hvite glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum.





Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.

Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.








Overflatene er malt i en delikat fargetone som skaper en behagelig atmosfære.

Pent og tidløst baderom med innfelt downlights i himling og elektrisk gulvvarme.





Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassdør.

Videre er det opplegg for vaskemaskin.





Leiligheten har en behagelig og romslig entré med gode oppb evaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe.





Sameiet byr på et herlig, grønt fellesareal med plen og sitteplasser – perfekt for hyggelige stunder.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0409/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stockholmgata 14, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 598, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Pascal Czok
Katrine Jordal

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 741 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 754 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 10 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5,7 m², merket med H0505.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Velkommen til Stockholmgata 14 - En innbydende 2-roms leilighet med meget sentral beliggenhet. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssenter, restauranter, kaféer m.m. Her vil det vær enkelt å trives!

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe.

LYS STUE M/UTGANG TIL ROMSLIG BALKONG:
Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs takhøyde på 2,86 m. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i delikate fargetoner og det er lagt flott tre-stavs parkett på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en romslig sydvestvendt

balkong på 10 kvm med gode solforhold. Balkongen er svært romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen. Balkongen vender mot rolig bakgård!

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent Ballingslöv kjøkken med kjøkkeninnredning som består av hvite glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.

SOVEROM:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en delikat fargetone som skaper en behagelig atmosfære. Praktisk garderobeskap gir også rikelig med oppbevaringsplass og er malt i samme nyanse som veggene for et sømløst utrykk.

BADEROM:
Pent og tidløst baderom med innfelt downlights i himling og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassdør. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 6 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Entrèdørr: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags press glass, produsert i 2013.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2013 og brannglass på soverommet mot svalgang.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab kassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass, men det er garasjeanlegg i kjeller hvor det tidvis kommer plasser til både salgs og utleie. Flere har installert elbillader.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet

Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Ny stekeovn (okt. 2024 - gjort selv)
- Malt alle overflater, både vegger og tak (2025 - gjort selv)
- Byttet alle lister (2025 - gjort selv)
- Nye taklamper i alle rom unntatt bad og entre (2025 - utført av bekjent som er elektriker, uten inngrep i det faste, skjulte elektriske anlegget)
- Ny platetopp (2025 - gjort selv)
- Nytt avfallssorteringssytem på kjøkken, under vask (2025 - gjort selv)
- Ny badromsinnredning (skuffeseksjon under vask) på bad (2025 - utført av faglært rørlegger)
- Nytt veggskap på bad (2025 - utført av faglært rørlegger)
- Ny avløpsslange til vaskemaskin på bad (2025 - gjort selv)
- Ny garderobeinnredning i skyvedørsgarderobe entre (2025 - gjort selv)
- Nye håndtak på kjøkkenfronter (2026 - gjort selv)
- Nye håndtak på garderobeskap soverom (2026 - gjort

selv)
- Malt fronter på garderobeskap soverom (2026 - gjort selv)

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Eier opplyser i egenerklæring at det er observert skjeggkre i boden i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Byttet baderomsinnredning (skuffeseksjon under servant) og montert veggskap. Utført mars 2025 av Rørlegger Kriebel AS. I tidligere eiertid: Byttet blandebatteri, servant, skuffeseksjon og benkeplate. Utført august 2019 av Montera Elektro & VVS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er av type prefabrikert badekabin fra Norac badekabiner, fra byggeåret. Entreprenør er Bundebygg AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det gjennomført et forprosjekt knyttet til problemer med lekkasje fra flere balkonger og i 2021 ble tre balkonger utbedret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid: Forrige eier byttet stikkontakter og dimmere. Utført juni 2020 av Arkel Innlandet AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er tidvis mulighet for både kjøp og leie av garasjeplass i felles garasjeanlegg, hvorav flere har installert el-billader.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Eventuell kommentar: Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene i alle leiligheter i sameiet. Utført oktober 2025 av TTTeknikk AS.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
- Ja
- Beskriv: Den 02.04.2025 gjennomførte OPAK AS befaring og vurdering av bygningsmassen, herunder balkonger, svalganger og kjeller, i Stockholmgata 12-14. Rapport med funn og anbefalte tiltak er tilgjengelig. I kjelleren er det registrert riss, sprekker og fukttransport i yttervegger. I 2026 ble det gjennomført befaring knyttet til oppfølging av foreslåtte utbedringer i OPAK-rapporten. Felleskostnader er allerede justert for planlagte utbedringer iht OPAK-rapporten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Den 02.04.2025 gjennomførte OPAK AS befaring og vurdering av bygningsmassen, herunder balkonger, svalganger og kjeller, i Stockholmgata 12-14. Rapport med funn og anbefalte tiltak er tilgjengelig. Det er registrert fuktskjolder og/eller råteskader i balkonghimlinger i sameiet, grunnet lite tilgjengelige sluk på balkonger som fører til manglende vedlikehold. I 2026 ble det gjennomført befaring knyttet til oppfølging av foreslåtte utbedringer i OPAK-rapporten. Felleskostnader er allerede justert for planlagte utbedringer iht OPAK-rapporten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Den 02.04.2025 gjennomførte OPAK AS befaring og vurdering av bygningsmassen, herunder balkonger, svalganger og mkjeller, i Stockholmgata 12-14. Rapport med funn og anbefalte tiltak er tilgjengelig. I kjelleren er det registrert riss, sprekker og fukttransport i yttervegger. I 2026 ble det gjennomført befaring knyttet til oppfølging av foreslåtte utbedringer i OPAK-rapporten. Felleskostnader er allerede justert for planlagte utbedringer iht OPAK-rapporten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Det er observert skjeggkre i boden i kjeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i

bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Det er noe byggeaktivitet i området. Det oppføres blant annet et bygg på nabotomten, Marstrandsgata 10, og over gaten, Marstrandsgata 11.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er noe byggeaktivitet i området. Så vidt oss bekjent nærmer dette seg ferdigstillelse. Arbeid foregår på dagtid på hverdager og har ikke vært forstyrrende eller sjenerende for oss.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Eventuell kommentar: Felleskostnadene ble justert med ca. 8 % 01.01.2026. Økningen skyldes blant annet økte kommunale avgifter, justering av kabel-TV-avgiften, økning i forsikringspremie samt planlagte utbedringer iht. nylig gjennomført OPAKrapport. Det er ikke kjent at det foreligger konkrete vedlikeholdsplaner eller andre forhold som per i dag tilsier ytterligere endringer i fellesutgiftene.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Sydvestvendt, overbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 111 cm.

- Det registreres noe fuktmerker i taket på balkongen. Det opplyses i egenerklæring at i 2020 ble det gjennomført et forprosjekt knyttet til problemer med lekkasje fra flere balkonger og i 2021 ble tre balkonger utbedret.

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig kledd med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2765 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 456,- pr. mnd.
Inkluderer: À konto brensel 274,-
Felleskostnader 2 602,-
Kabel-TV/internett avgift 580,-

Felleskostnadene inkluderer herav drift og vedlikehold, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Det blir foretatt en årlig avregning av radiatorforbruk opp mot innbetalt akonto brensel.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 392,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 257 567,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameie har avtale med Telenor på leveranse av bredbånd og TV og er inkludert i felleskostnadene. Avtalen gir beboerne stor fleksibilitet i valget mellom bredbåndshastighet og antallet TV-kanaler.

Sameiet

Navn og orgnr.
Stockholmgata 12-14 sameie, orgnr. 913 411 625

Om sameiet
Stockholmgata 12-14 sameie består av 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har avtale med Rene Bygårder AS og Rene Trapper. Sameiet har tilsyn av vaktmester en gang i uken hvor det gjøres en befaringsrunde i bygget, funksjonskontroll av heis og ventilasjonsanlegg, samt fjerning av søppel. Trappevask utføres ukentlig. Leko Matter AS leverer matter til inngangspartiene.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD:

Større vedlikehold er ikke gjort siden 2021, men det gjøres jevnlig og fortløpende vedlikehold ved behov.

Rens av ventilasjonsanlegg
Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegg i hver enkelt leilighet. Etter anbefaling fra leverandør og bransjestandard bør slik rens gjennomføres med en frekvens på hvert 3–5 år for å sikre god inneluft og optimal drift av anlegget.

Ventilasjonsanlegget er en teknisk installasjon med tilknytning til hver enkelt boenhet. Det anses derfor som beboers ansvar å sørge for nødvendig vedlikehold. For å sikre en helhetlig og effektiv gjennomføring ønsker styret å stå for organiseringen av arbeidet, men kostnaden for rens vil bli viderefakturert den enkelte beboer. Det ble vedtatt at rens av ventilasjonsanlegget skal gjennomføres hvert 3. år. Kostnadene for rens i den enkelte leilighet viderefaktureres til den respektive beboer/eier. Estimert kostnad kr. 2.500.

2021: I løpet av 2021 er tre balkonger utbedret for lekkasjene som tidligere er påvist, men som det ikke er gjort noe med fra utbyggers side. Saken er nå foreldet. Det nye styret må vurdere om slik utbedring også skal gjennomføres på øvrige balkonger som har opplevd lekkasjer. Pålegget fra Oslo kommune om utbedring av avløpsledningen til det offentlige nettet ble trukket etter at styret fikk påvist at det ikke var sameiets ansvar å utbedre de aktuelle vannrørene. Belysningen i fellesområdene er betydelig oppgradert og vil over tid gi mindre driftskostnader da LED-pærer har lengre levetid.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Megler bistår med eierskifte av ny eier til forretningsfører og styret.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registret noe lån for sameiet.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 43 714,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 12 836,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 89 369,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3160705

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 714 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å

trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til på Rodeløkka med nærhet til det meste av bymessige fasiliteter. Området er velkjent for sitt unike og levende kulturliv. Området har umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, shopping, kafeer, barer, restauranter m.m. Fra leiligheten har du også gangavstand til Akerselva samt flotte park- og grøntområder som for eksempel Sofienbergparken, Olaf Ryes Plass, Birkelunden og Kubaparken, som byr på yrende folkeliv, arrangementer og konserter i sommerhalvåret.

For hyggelige søndagsturer kan man spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva, opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet – eller nedover elven mot Bjørvika og Operaen. Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall og skateramp.

Dagligvarehandel kan gjøre på blant annet KIWI Københavngata, Spar Dælenenggata, REMA 1000 Rodeløkka eller Joker Carls Berner. Alle ligger i umiddelbar nærhet til boligen og sistnevnte holder er døgnåpen. Ringnes Park ligger få minutters gange unna leiligheten og byr på kino, SATS, apotek og andre forretninger. På andre siden av Akerselven finner du Vulkan som er Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringssenter. Her ligger populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringsseter, samt hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Døgnvill og Smelteverket som er Nord-Europas lengste bar.

Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, kaféer og serveringssteder som for eksempel deilig kaffe på Tim Wendelboe, smakfulle retter på Bass, den baskiske Pintxos-baren Txotx, pizza på Villa Paradisio eller fransk på Le Benjamin. Vinbaren Territoriet, Aku Aku Tiki-bar, Nedre Løkka Cocktailbar eller Bettola kan by på noe godt i glasset.

Av offentlig kommunikasjon er det gode forbindelser med både buss, trikk og T-bane. Det er også gåavstand til Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.11.2022. Ferdigattesten omfatter rehabilitering og transformasjon av eksisterende bygningsmasse, herunder fasadeendringer samt oppføring av ny bebyggelse, parkeringskjeller og bearbeiding av utearealer.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (grendehus), med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4465, vedtatt 23.09.2009. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Dælenenggata ved 37-39
Saksnummer: 2025/06818 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201901778
Status: Under behandling
Hensikt: Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om blant annet at flere trær sikres bevart, at renovasjonsbiler ikke kjører gjennom parken, at øverste etasje trekkes noe tilbake fra hovedfasaden i nord og at flere kvaliteter sikres i parken.

Pågående byggesaker i området:

Marstrandgata 10 A-B - Oppføring av bolig og næringsbygg
Saksnummer: 2025/04638 - Byggesak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318725
Status: Under behandling

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger
Saksnummer: 2025/14380 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205720
Status: Under behandling

Marstrandgata 13 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 2025/15349 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458955
Status: Under behandling

Marstrandgata 8 - Ombygging, utbedring og utvidelse - Black Box Teater
Saksnummer: 2025/13741 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553174
Status: Under behandling

Gøteborggata 30 - 34 - Marstrandgata 4 - Oppføring av 2 boligblokker - Prosjekt Qben (Gammel lov)
Saksnummer: 2025/08187 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200909112
Status: Under behandling

Gøteborggata 38 - Bruksendring og utvidelse av boliger og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/14270 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552040
Status: Under behandling

Gøteborggata 38 - Bruksendring fra verksted til kontor, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/14272 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552032
Status: Under behandling

Københavngaten 14 A-E - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 2025/07567 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555882
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/598/25:
23.01.2014 - Dokumentnr: 66325 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett til uteoppholdsareal for gnr. 227 bnr. 253, bnr. 308, bnr. 309, bnr. 596 og bnr. 598
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:598
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66325 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg for gnr. 227 bnr. 253, bnr. 308, bnr. 309, bnr. 596, bnr. 598 og gnr. 527 bnr. 5
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:598
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2026 - Dokumentnr: 205561 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.02.2014 - Dokumentnr: 109718 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/2011

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (uten hjem) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 3 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 92 042,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Stockholmgata 14

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 387 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	16 min

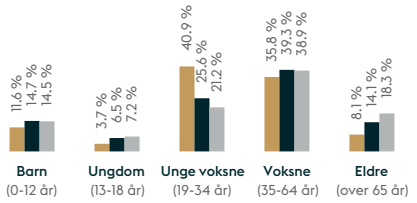
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	5 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	6 min
Dælenengen ballbane	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Ringnes Park	10 min

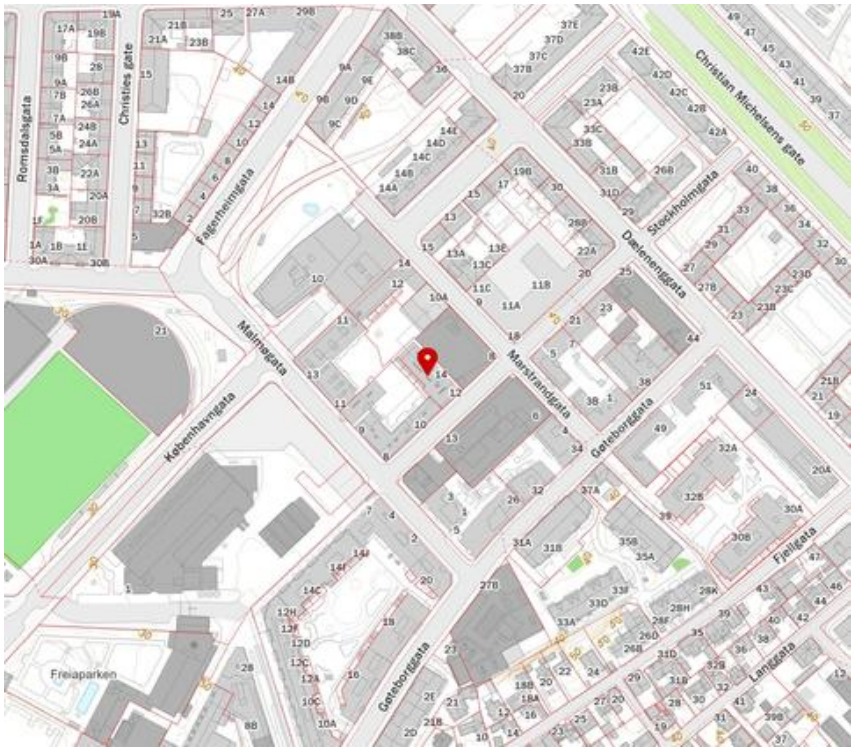
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Stockholmgata 14 , 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 598, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1648 **Referansenummer:** ZY2185

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Ny stekeovn (okt. 2024 - gjort selv)
- Malt alle overflater, både vegger og tak (2025 - gjort selv)
- Byttet alle lister (2025 - gjort selv)
- Nye taklamper i alle rom unntatt bad og entre (2025 - utført av bekjent som er elektriker, uten inngrep i det faste, skjulte elektriske anlegget)
- Ny platetopp (2025 - gjort selv)
- Nytt avfallssorteringssytem på kjøkken, under vask (2025 - gjort selv)
- Ny badromsinnredning (skuffeseksjon under vask) på bad (2025 - utført av faglært rørlegger)
- Nytt veggskap på bad (2025 - utført av faglært rørlegger)
- Ny avløpsslange til vaskemaskin på bad (2025 - gjort selv)
- Ny garderobeinnredning i skyvedørsgarderobe entre (2025 - gjort selv)
- Nye håndtak på kjøkkenfronter (2026 - gjort selv)
- Nye håndtak på garderobeskap soverom (2026 - gjort selv)
- Malt fronter på garderobeskap soverom (2026 - gjort selv)

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Eier opplyser i egenerklæring at det er observert skjeggkre i boden i kjeller.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt, overbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 111 cm.

- Det registreres noe fuktmerker i taket på balkongen. Det opplyses i egenerklæring at i 2020 ble det gjennomført et forprosjekt knyttet til problemer med lekkasje fra flere balkonger og i 2021 ble tre balkonger utbedret.

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig kledd med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger består av malt betong og malte plater, med innfelte downlights i entréen. Vegger er utført med malt betong og malte plater. Gulvene har 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,58 m i entréen, 2,58 m på kjøkkenet og 2,86 m i stuen.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik sett i forhold til alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Eier opplyser følgende i egenerklæringen:
- I nåværende eiers eiertid: Baderomsinnredning/skuffeseksjon under servant er byttet, og veggskap er montert. Arbeidet skal være utført i mars 2025 av Rørlegger Kriebel AS.
- Tidligere eiers eiertid: Blandebatteri, servant, skuffeseksjon og benkeplate skal være byttet. Arbeidet skal være utført i august 2019 av Montera Elektro & VVS.

KJØKKEN Gå til side

Ballingslöv kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

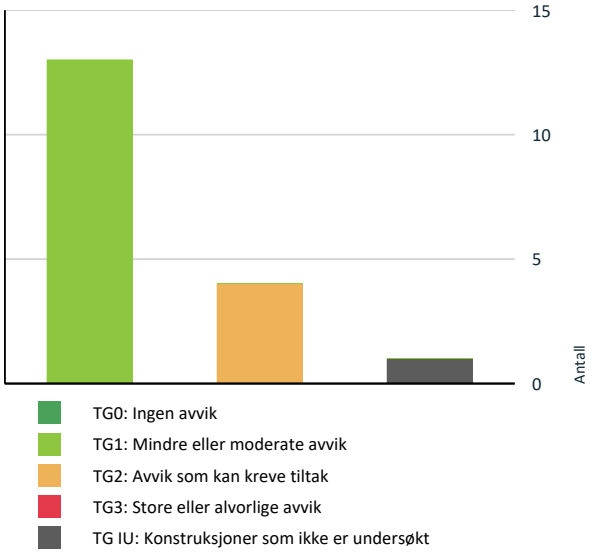
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• 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.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2013 og brannglass på soverommet mot svalgang.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags press glass, produsert i 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt, overbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 111 cm.

- Det registreres noe fuktmerker i taket på balkongen. Det opplyses i egenerklæring at i 2020 ble det gjennomført et forprosjekt knyttet til problemer med lekkasje fra flere balkonger og i 2021 ble tre balkonger utbedret.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig kledd med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himlinger består av malt betong og malte plater, med innfelte downlights i entréen. Vegger er utført med malt betong og malte plater. Gulvene har 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,58 m i entréen, 2,58 m på kjøkkenet og 2,86 m i stuen.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik sett i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Eier opplyser følgende i egenerklæringen:
- I nåværende eiers eiertid: Baderomsinnredning/skuffeseksjon under servant er byttet, og veggskap er montert. Arbeidet skal være utført i mars 2025 av Rørlegger Kriebel AS.
- Tidligere eiers eiertid: Blandebatteri, servant, skuffeseksjon og benkeplate skal være byttet. Arbeidet skal være utført i august 2019 av Montera Elektro & VVS.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

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

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab kassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ballingslöv kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt er montert.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) og kobber. Stoppekraner er plassert i fordelerskap på bad. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

- Eier opplyser at det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene i alle leiligheter i sameiet. Utført oktober 2025 av TT- Teknikk AS.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   2014.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I tidligere eiertid: Forrige eier byttet stikkontakter og dimmere. Utført juni 2020 av Arkel Innlandet AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er 111 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

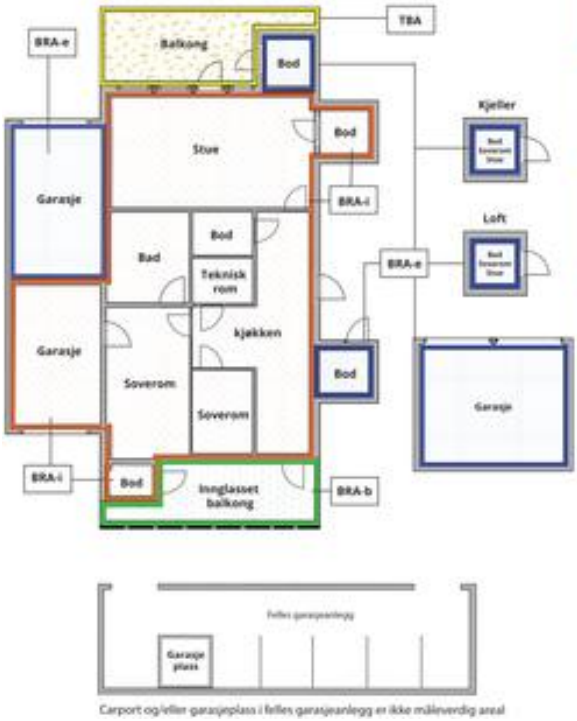
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	46			46	10
Kjeller		6		6	
SUM	**46**	**6**			**10**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5,7 m², merket med H0505.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Katrine Jordal	Kunde
	Pascal Joachim Czok	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	598		25	607.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stockholmgata 14, 0566 OSLO

Hjemmelshaver
Katrine Jordal og Pascal Joachim Czok

Boligselskap
Stockholmgata 12-14
Sameie

Eierandel
45 / 2011

Forretningsfører
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 988 370 746

Organisasjonsnr
913411625

Felles formue
Kr. 43 714

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3160705			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Katrine Jordal	9578-5999-4-3445442	2026-05-21 10:53:47
Pascal Joachim Czok	9578-5999-4-5111354	2026-05-21 12:43:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0409/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stockholmgata 14, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Pascal Czok, Katrine Jordal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3160705
Forsikret i: Protector Forsikring ASA-24

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Byttet baderomsinnredning (skuffeseksjon under servant) og montert veggskap. Utført mars 2025 av Rørlegger Kriebel AS. I tidligere eiertid: Byttet blandebatteri, servant, skuffeseksjon og benkeplate. Utført august 2019 av Montera Elektro & VVS.

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er av type prefabrikert badekabin fra Norac badekabiner, fra byggeåret. Entreprenør er Bundebygg AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det gjennomført et forprosjekt knyttet til problemer med lekkasje fra flere balkonger og i 2021 ble tre balkonger utbedret.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid: Forrige eier byttet stikkontakter og dimmere. Utført juni 2020 av Arkel Innlandet AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er tidvis mulighet for både kjøp og leie av garasjeplass i felles garasjeanlegg, hvorav flere har installert el-billader.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene i alle leiligheter i sameiet. Utført oktober 2025 av TT-Teknikk AS.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Den 02.04.2025 gjennomførte OPAK AS befaring og vurdering av bygningsmassen, herunder balkonger, svalganger og kjeller, i Stockholmgata 12-14. Rapport med funn og anbefalte tiltak er tilgjengelig. I kjelleren er det registrert riss, sprekker og fukttransport i yttervegger. I 2026 ble det gjennomført befaring knyttet til oppfølging av foreslåtte utbedringer i OPAK-rapporten. Felleskostnader er allerede justert for planlagte utbedringer iht OPAK-rapporten.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Den 02.04.2025 gjennomførte OPAK AS befaring og vurdering av bygningsmassen, herunder balkonger, svalganger og kjeller, i Stockholmgata 12-14. Rapport med funn og anbefalte tiltak er tilgjengelig. Det er registrert fuktskjolder og/eller råteskader i balkonghimlinger i sameiet, grunnet lite tilgjengelige sluk på balkonger som fører til manglende vedlikehold. I 2026 ble det gjennomført befaring knyttet til oppfølging av foreslåtte utbedringer i OPAK-rapporten. Felleskostnader er allerede justert for planlagte utbedringer iht OPAK-rapporten.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Den 02.04.2025 gjennomførte OPAK AS befaring og vurdering av bygningsmassen, herunder balkonger, svalganger og kjeller, i Stockholmgata 12-14. Rapport med funn og anbefalte tiltak er tilgjengelig. I kjelleren er det registrert riss, sprekker og fukttransport i yttervegger. I 2026 ble det gjennomført befaring knyttet til oppfølging av foreslåtte utbedringer i OPAK-rapporten. Felleskostnader er allerede justert for planlagte utbedringer iht OPAK-rapporten.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i boden i kjeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er noe byggeaktivitet i området. Det oppføres blant annet et bygg på nabotomten, Marstrandsgata 10, og over gaten, Marstrandsgata 11.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noe byggeaktivitet i området. Så vidt oss bekjent nærmer dette seg ferdigstillelse. Arbeid foregår på dagtid på hverdager og har ikke vært forstyrrende eller sjenerende for oss.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene ble justert med ca. 8 % 01.01.2026. Økningen skyldes blant annet økte kommunale avgifter, justering av kabel-TV-avgiften, økning i forsikringspremie samt planlagte utbedringer iht. nylig gjennomført OPAK-rapport. Det er ikke kjent at det foreligger konkrete vedlikeholdsplaner eller andre forhold som per i dag tilsier ytterligere endringer i fellesutgiftene.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0409/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pascal Joachim Czok	**2026-05-21**	**Katrine Jordal**	**2026-05-21**

Identifikasjon

Pascal Joachim Czok

Identifikasjon

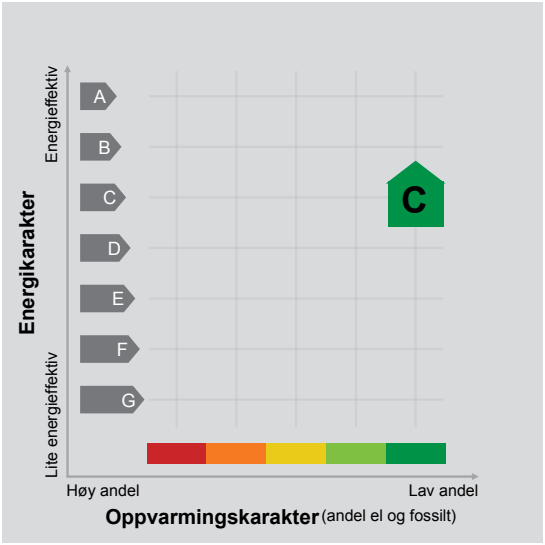
Katrine Jordal

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Stockholmgata 14
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	598
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300282106
Bruksenhetsnummer	H0505
Merkenummer	75e6f774-8702-473d-ba84-336b21b8dbd4
Dato	06.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stockholmgata 14
Postnummer: 0566
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0505
Dato: 06.04.2024 13:53:09
Energimerkenummer: 75e6f774-8702-473d-ba84-336b21b8dbd4

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 598
Seksjonsnummer: 25
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300282106

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
15. mai 2026	686/25/PNY
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260801	20-0409/25

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no
Telefon: 953 06 828

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Stockholmgata 12-14 Sameie**
SEKSJONSNUMMER:	**25**
EIER(E):	**Katrine Jordal**
	Pascal Czok

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Stockholmgata 12-14 Sameie		**Vår ref.:**	686/25	**Fødselsdato eier:**	09.02.1996
STOCKHOLMGATA 14		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1995
0566 OSLO		**Eiere:**	Katrine Jordal, Pascal Czok		
Organisasjonsnr:	913 411 625	**Seksjonsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 456**

Felleskostnader:	à konto brensel	274
	Felleskostnader	2 602
	Kabel-TV-avgift	580

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hanne Eikeland
Adresse:	STOCKHOLMGATA 14
Postnr/-sted:	0566 OSLO
E-post:	styretichokoladefabrikken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.05.2026

Utestående saldo: **3 456**

Felleskostnader:	3 456	Restanse:	3 456
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 680
Annen formue:	43 714	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	227/598 - seksjon:25		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	607.3

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160705

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.02.2014			SSBnr:	H0505
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		BTA	45
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

LÅN
Sameiet har ikke lån.

TV OG BREDBÅND
Sameie har avtale med Telenor på leveranse av bredbånd og TV. Avtalen gir beboerne stor fleksibilitet i valget mellom bredbåndshastighet og antallet TV-kanaler.

Boligopplysninger:

Stockholmgata 12-14 Sameie	**Vår ref.:**	686/25	**Fødselsdato eier:**	09.02.1996
STOCKHOLMGATA 14	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1995
0566 OSLO	**Eiere:**	Katrine Jordal, Pascal Czok		

Organisasjonsnr: 913 411 625

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT
Alle leilighetene fikk utlevert tre nøkler ved innflytting. Dersom det er behov for flere nøkler så må det sendes bestilling til styretichokoladefabrikken@gmail.com som vil sende bestilling til leverandøren ASSA ABLOY. Nøkkel og faktura sendes direkte til eier.

Styret oppdaterer porttelefonlistene ved behov. I henhold til vedtatt husordensreglement skal styret ha beskjed ved utleie av leiligheter og ved endring av leietakere.

Skilt til postkasse bestilles av den enkelte eier, men styret minner om husordensreglementet hvor utformingen av skiltet er beskrevet.

GARASJEPLASS
Eventuelt salg av garasjeplass bør meldes til garasjeanleggets sameie. Megler bør ved salg av garasjeplass sende salgsmelding til OBOS oef@obos.no referanse selskap 7488 – Chokoladefabrikken Garasjesameie. Administrasjonsgebyr iht deres gjeldende prisliste

VAKTMESTER- OG RENHOLD
Sameiet har avtale med Rene Bygårder AS og Rene Trapper. Sameiet har tilsyn av vaktmester en gang i uken hvor det gjøres en befaringsrunde i bygget, funksjonskontroll av heis og ventilasjonsanlegg, samt fjerning av søppel. Trappevask utføres ukentlig.
Leko Matter AS leverer matter til inngangspartiene.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det vises til sameiets vedtekter § 10.

Annen informasjon:

Husordensregler for sameiet Stockholmgata 12-14, bygg C

§1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT
Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 RO
Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og kl. 20.00 og kl. 10.00 på lørdager og søndager/helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§4 FELLESAREALER
Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Ved oppbevaring av barnevogner og rullatorer i fellesarealer skal disse plasseres under trappen, i etasje -2. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker.

Branntrapp på utsiden av bygget skal ikke benyttes i det daglige. Denne trappen skal kun benyttes ved en eventuell evakuering, da dette medfører støy for leilighetene.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i den enkelte leilighet eller bod tilhørende leilighet.

Utsmykking på vegger i fellesoppgang er ikke tillatt. Nummerskilting til hver seksjon skal være standardisert.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Røyking er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.

Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet

Av hensyn til brannfare er det ikke lov med fakler og lignende.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger og markterrasser. Dette er og i overensstemmelse med Oslo kommunes fyrverkeriforbud som håndheves strengt. Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

Alle endringer som berører husets fasader skal godkjennes av styret i henhold til sameiets vedtekter. Dette for å ivareta en estetisk og harmonisk fasade. Dette inkluderer anskaffelse av markiser o.l.

Ut over det som her er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellesarealene.

§5 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE
Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler og portåpnere befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler og portåpner må gjøres av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Seksjonseier er ansvarlig for at boden i kjelleren til en hver tid er låst, også hvis den ikke benyttes.

Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpner er mistet/ kommet på avveie.

§6 SKILTING
Det er ikke tillat med skilt på entredørene til seksjonene og dørene må ikke under noen omstendighet perforeres da dette er branndører.

Porttelefonlistene med leilighetsnummer administreres av styret. Ved utleie av leilighet eller eierskifte, plikter seksjonseier å melde fra til styret slik at skilting blir oppdatert.

Merking av postkasser besørges av beboer. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sorte bokstaver og være tilpasset størrelsen til postkassene.

All annen skilting, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§7 BALKONGER, MARKTERRASSER OG HAVER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke/riste dyner, puter, tepper og lignende fra balkong.

Det er ikke tillatt å kaste noe avfall ned fra balkongene og ned på andre sameiers uteområde eller sameiets fellesområde.

Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

§8 SØPPEL
Alle beboere skal sette seg inn i gjeldende avfallshåndteringsrutiner. Enhver skal påse at kastet søppel ikke tetter til sjaktene.

Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal, markterrasser eller utenfor leilighetens entredør.

§9 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder, som markterrasser.

§10 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER
Styret i sameiet har e-post adresse **styretichokoladefabrikken@gmail.com**

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

All Informasjon fra styret distribueres elektronisk per mail.

VEDTEKTER
for
STOCKHOLMGATA 12-14 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
Sist endret etter vedtak på årsmøtet den 14.04.21
Sist endret etter vedtak på årsmøtet den 22.05.25

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 227 bnr. 598 i Oslo kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring med vedheftede plantegninger (vedlagt) delt opp i 34 eierseksjoner, hvorav 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, heretter benevnt sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, seksjoneringsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Ved motstrid gjelder de ufravikelige reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 foran disse vedtektene.

§ 2
Seksjon

En ideell andel i sameiets eiendom med eksklusiv bruksrett til én bruksenhet, benevnes seksjon.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Bruksenhetenes balkonger, terrasser og eksklusive hagearealer på bakkeplan er tilleggsdeler til seksjonene.

Sameieandelen for den enkelte seksjon er fastsatt med basis i seksjonens bruksareal (eksklusive eventuelle tilleggsdeler, boder og parkeringsplasser), slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter, jf. § 1, og disse vedtektene.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten at forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles

behov, samt utomhusarealer.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal. Fellesarealene kan nyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen. Bruksretten er tilbehør til den seksjonen boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med. Første gangs bodfordeling foretas av utbygger. Eventuell senere omfordeling foretas av styret. Styret eller forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av eiendommens innvendige fellesarealer så som ganger trapper og heiser og andre fellesrom-/anlegg, samt til utvendige fellesarealer (utomhusarealer) så som grøntanlegg, veier, lekeplasser, takterrasse og andre fellesinnretninger.

Boligseksjonene i alle eierseksjonssameiene som inngår i prosjektet (jf § 18) har i fellesskap gjensidig rett til bruk av prosjektets samlede utomhusarealer. Utomhusarealene vil inntil alle byggetrinn i prosjektet ferdigstilt og overlevert kunne være av midlertidig karakter.

Næringsseksjonen har enerett til bruk av fellesarealer som kun benyttes av eller betjener denne, herunder uteareal utenfor næringsseksjonen.

Bestemmelsene om enerett til bruk av fellesareal ovenfor kan bare bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet med 2/3 flertall.

Parkeringsplasser i garasjekjelleren er organisert i eget sameie i egen anleggseiendom. Ingen del av garasjeanlegget inngår i sameiet.

Kamera/videoovervåkning av fellesarealer
Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.
Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

Sameierne er også forpliktet i forhold til videre utvikling av tilstøtende eiendommer i prosjektet (jf. §

18).

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvanns-bereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen/terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av den bod de har eksklusiv bruksrett til.

Eventuelle tilleggsarealer til en seksjon (både ut- og innvendige) har sameieren vedlikeholdsansvaret for. Sameieren har vedlikeholdsansvar for uteareal/haveareal som måtte være tillagt seksjonen, også om dette areal ikke er gjort til tilleggsareal ved eiendommens seksjonering. Sameieren har også tilsynsansvar og sneryddingsansvar for balkonger/terrasser som ikke måtte være tilleggsareal.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikter

Det påhviler boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke, samt utvendige tak og fasader med balkonger/terrasser, dører og vinduer.

Vedlikehold av prosjektets utomhusarealer skjer i fellesskap med de øvrige eierseksjonssameiene. Det samme gjelder vedlikehold av pipe i gårdsrom og felles fordrøyningsbasseng, samt andre anlegg og installasjoner beliggende på en eller flere av eiendommene i prosjektet som benyttes av eller betjener eierseksjonssameiene i fellesskap.

Det påhviler næringsseksjonen å besørge vedlikehold av fellesarealer som næringsseksjonen har enerett til å bruke, samt næringsseksjonens fasade med dører og vinduer.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/ terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader til sameiets/eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon. Styret skal påse at alle kostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Kostnader drift og vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har

vedlikeholdsansvaret for, dekkes av boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til boligseksjonene.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som næringsseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av næringsseksjonen alene.

Det ovennevnte gjelder tilsvarende for fellesarealer som benyttes av eller betjener seksjonene og som befinner seg på de øvrige eiendommene i prosjektet, herunder i garasjeanlegget.

Felleskostnader for øvrig, så som offentlige skatter/avgifter, forretningsførsel, regnskap/revisjon, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg mv., dekkes av seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret med basis i kostnadsfordelingen ovenfor, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Utover ordinære felleskostnader og fellesinntekter, betaler den enkelte sameier et akonto beløp for varmtvann. Dette blir årlig avregnet.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10
Utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

§ 11
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt

adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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 sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Sameiermøtet skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett i samsvar med bestemmelsene nedenfor. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligseksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligseksjoner den eier.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Saker som bare angår boligseksjonene eller fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som bare angår næringsseksjonen eller fellesarealer som næringsseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av næringsseksjonen alene. Boligseksjonene har likevel stemmerett i alle saker som gjelder vedlikehold av bygningens fasade.

Saker som angår hele sameiet avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.

7. 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 ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.

8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen

2. Endring i fordeling av felleskostnader

3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter etter lov om eierseksjoner § 30, 3. ledd, kreves enstemmighet av samtlige sameiere. For slike vedtak som angår prosjektets felles utomhusarealer, kreves enstemmighet blant samtlige sameiere i alle eierseksjonssameiene.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Revisorloven gjelder så langt den passer.

§ 17
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§18
Prosjektet Chokoladefabrikken – plikt til å medvirke

Prosjektet

Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet Chokoladefabrikken (prosjektet) på eiendommene gnr. 227 bnr. 596 (bygg A), bnr. 253 (bygg B), bnr. 598 (bygg C), bnr. 308 (bygg D og E) og bnr. 309 (bygg F) i Oslo, med en samlet bebyggelse på ca. 150 boliger, samt næringslokaler. Hver eiendom er organisert som ett separat eierseksjonssameie.

Felles utomhusarealer
Utbygger kan fastsette vedtekter og/eller andre bestemmelser for prosjektets felles utomhusarealer. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtekter/bestemmelser, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Boligameiets andel av disse kostnadene inngår i sameiets felleskostnader (jf § 8).

Boligameiets rettigheter i felles utomhusarealer er sikret i eierseksjonssameienes vedtekter og/eller ved tinglysing av gjensidige bruksretter i utomhusarealene. Dette kan bli gjennomført etter at hele prosjektet er ferdig utbygget (gjelder alle eventuelle byggetrinn).

Garasjeanlegg
Det er bygget felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Garasjeanlegget er fradelt som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr (527/5). Eiere av garasjeanlegget er garasjeplasskjøperne i ideelt sameie med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Utbygger eier alle usolgte parkeringsplasser.

Garasjeanlegget er organisert som eget sameie i separat anleggseiendom. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjeanlegget. Ingen del av garasjeanlegget inngår i sameiet.

Tekniske anlegg etc. for sameiet er i hovedsak plassert i sameiets eiendom. I den grad enkelte funksjoner for sameiet likevel er lagt i eiendommene til de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet, som boder, bil- og sykkelparkering, tekniske rom med mer, har utbygger etablert en bruksrett til eller overført en eierandel i naboeiendommen til fordel for sameiet.

Medvirkningsplikt
Inntil prosjektet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Uten hensyn til føringer i disse vedtekter, står utbygger fritt til å gjennomføre eventuelle ytterligere byggetrinn.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (fra og med overskriften "Medvirkningsplikt") bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 21 Registering

Registrering av sameiet i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsvedtaket.

***



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Stockholmgata 12-14 Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretichokoladefabrikken@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 320 146 839 614 2

Passord: wJ78hR2F

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter



Årsmøte i Stockholmgata 12-14 Sameie

Torsdag 22.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Stockholmgata 12-14 Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Registrering av leietakere ved utleie av leilighet
Styret har vedtatt nye rutiner for registrering av leietakere ved langtidsutleie.

Ved utleie må seksjonseier melde inn følgende til styret og OBF (forvalter):

- Fullt navn, e-post og mobilnummer til leietaker
- Opplysninger om seksjonen og startdato for leieforhold

Dette er viktig for brannsikkerhet, beboeroversikt og nødvendig kommunikasjon.

OBF registrerer leietaker i datasystemet. En administrasjonskostnad på kr 451,- inkl. mva + fakturagebyr belastes seksjonseier.

Vi ber om at informasjon sendes i god tid før leieforholdet starter.

5. Forslag

5.1 Rens av ventilasjonsanlegg – vedtak om gjennomføring og kostnadsfordeling

Bakgrunn:
Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegg i hver enkelt leilighet. Etter anbefaling fra leverandør og bransjestandard bør slik rens gjennomføres med en frekvens på hvert 3–5 år for å sikre god inneluft og optimal drift av anlegget.

Det er så langt ikke registrert at slik rens har vært gjennomført i sameiet. Styret ønsker å sette i gang første runde med rens, og etablere en fast vedlikeholdsfrekvens hvert 3. år.

Styrets vurdering:
Ventilasjonsanlegget er en teknisk installasjon med tilknytning til hver enkelt boenhet. Det anses derfor som beboers ansvar å sørge for nødvendig vedlikehold. For å sikre en helhetlig og effektiv gjennomføring ønsker styret å stå for organiseringen av arbeidet, men kostnaden for rens vil bli viderefakturert den enkelte beboer.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at:

1. Rens av ventilasjonsanlegg gjennomføres av styret hvert 3. år.
2. Kostnaden for rens i den enkelte leilighet viderefaktureres til den respektive beboer/eier. Estimert kostnad 2500,-
3. Første gjennomføring iverksettes i løpet av inneværende år.

5.2 Forslag fra styret om kameraovervåkning/videoovervåkning av fellesarealer

Forhindre ytterligere innbrudd i fellesareal.

Etter datatilsynets retningslinjer skal all form for kameraovervåking i boligselskaper være forankret i et ønske blant beboerne. Tiltaket har en sterk tilslutning, dvs. 2/3 flertall i årsmøtet. Datatilsynet anbefaler i tillegg at overvåkingen vedtektsfestes.

Overvåking bør videre ha forankring i reelle hensyn som sikkerhet og trygghet for seksjonseiere. Datatilsynet oppstiller en høy terskel for slik etablering.

Forslag til vedtak: Det vedtas at det etableres kamera i fellesarealer. Opptak slettes, og kan ikke publiseres uten at de som er på opptaket har samtykket. Vedtektenes §3 tilføyes med følgende ordlyd:

"Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Styreleder, Hanne Eikeland, er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anette Blaasvær,

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Daniel Johansson

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anders Gjesvik

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2025

Styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Styreleder, Hanne Eikeland
Styremedlem, Anette Blaasvær
Styremedlem, Jan Frederik Daniel Johansson
Varamedlem, Anders Gjesvik

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Stockholmgata 12-14 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Hanne Eikeland
Styremedlem, Anette Blaasvær
Styremedlem, Jan Frederik Daniel Johansson
Varamedlem, Anders Gjesvik

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Stockholmgata 12-14 Sameie

Stockholmgata 12-14 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913411625. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 34 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Stockholmgata 12-14 Sameie har avtale med Rene Bygårder AS og Rene Trapper. Sameiet har tilsyn av vaktmester en gang i uken hvor det gjøres en befaringsrunde i bygget, funksjonskontroll av heis og ventilasjonsanlegg, samt fjerning av søppel. Trappevask utføres ukentlig.
Leko Matter AS leverer matter til inngangspartiene.

Bredbånd, kabel-tv

Stockholmgata 12-14 Sameie har avtale med Telenor på leveranse av bredbånd og TV. Avtalen ble forlenget med tre nye år i 2021 og gir beboerne stor fleksibilitet i valget mellom bredbåndshastighet og antallet TV-kanaler.

Nøkler, skilt

Alle leilighetene fikk utlevert tre nøkler ved innflytting. Dersom det er behov for flere nøkler så må det sendes bestilling til styretichokoladefabrikken@gmail.com som vil sende bestilling til leverandøren ASSA ABLOY. Nøkkel og faktura sendes direkte til eier.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Stockholmgata 12-14 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Stockholmgata 12-14 Sameie er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3160705.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:
Sameiet har ikke utført noe rehabilitering eller større vedlikehold i 2024.

2023:
Sameiet har ikke utført noe rehabilitering eller større vedlikehold i 2023.

2022:
Sameiet har ikke utført noe rehabilitering eller større vedlikehold i 2022.

2021:
I løpet av 2021 er tre balkonger utbedret for lekkasjene som tidligere er påvist, men som det ikke er gjort noe med fra utbyggers side. Saken er nå foreldet. Det nye styret må vurdere om slik utbedring også skal gjennomføres på øvrige balkonger som har opplevd lekkasjer. Pålegget fra Oslo kommune om utbedring av avløpsledningen til det offentlige nettet ble trukket etter at styret fikk påvist at det ikke var sameiets ansvar å utbedre de aktuelle vannrørene. Belysningen i fellesområdene er betydelig oppgradert og vil over tid gi mindre driftskostnader da LED-pærer har lengre levetid.

2020:
I løpet av 2020 har styret vedtatt et forprosjekt for å få utbedret lekkasjene fra flere balkonger. Forprosjektet avsluttes før påske og konklusjonene fra forprosjektet vil avgjøre hva som videre skal gjøres for å sette alle balkongene i god stand. Styreleder har hatt løpende dialog og flere prosjektmøter med Christiania Bygg Prosjekt AS som har utført arbeidene.

Det vil videre være behov for å utbedre deler av det elektriske anlegget i fellesområdene i løpet av 2021 på grunn av svakheter som ble oppdaget i 2020. I tillegg har sameiet mottatt pålegg fra Oslo kommune om utbedring av avløpsledningen til det offentlige nettet. Dette er et arbeid som vil bli igangsatt i løpet av første halvår.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og fellesmøter med de andre styrene.

Styret har i perioden hatt fokus på en rekke løpende og forebyggende tiltak for å bidra til god drift, økt sikkerhet og trivsel i sameiet. Hovedpunktene inkluderer:

Drift og beboerkontakt

- Håndtering av løpende driftsoppgaver og beboersaker.
- Oppfølging av økonomi og felleskostnader.
- Dialog og samarbeid med øvrige sameier i kvartalet for felles avtaler og løsninger.
- Utdeling av filtre til ventilasjonsaggregater til beboerne vår og høst.
- Gjennomføring av dugnad.

Kommunikasjon

- Innføring av ny kommunikasjonsplattform Naborom for enklere og mer effektiv beboerkommunikasjon.

Internkontroll og sikkerhet

- Gjennomført egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Egenkontroll av brannsikkerhet og brannvern.
- Årskontroll brann samt oppfølging og utbedring av påpekte avvik.

Vedlikehold

- Portelefon: Utbedring av avvik på systemet.
- Ytterdører: Skifte av to sylindere. Flere beboere meldt om problemer med nøkler.
- Heis: Skifte av wire på hastighetsbegrenser og utskiftning av dørboks på dørdriften.
- Ventilasjon i fellesareal: Bytte av avtrekksvifte.

07.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 536 456	1 432 236	1 531 998	1 592 454
Sum		**1 536 456**	**1 432 236**	**1 531 998**	**1 592 454**
Sum		**1 536 456**	**1 432 236**	**1 531 998**	**1 592 454**
Forretningsførsel og revisjon	2	88 625	88 351	83 000	88 750
Lønn og honorar	3	91 280	68 460	88 460	91 280
Vedlikehold	4	202 375	62 002	300 000	300 000
Eksterne tjenester	5	604 269	478 917	442 000	426 000
Kabel-tv og bredbånd		197 478	181 187	184 611	200 055
Forsikring		78 384	84 758	79 000	84 000
Kommunale avgifter		235 989	184 062	200 000	200 000
Brensel og strøm		53 952	60 014	55 000	57 000
Andre driftsutgifter	6	57 148	63 681	70 000	56 000
Sum		**1 609 500**	**1 271 432**	**1 502 071**	**1 503 085**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-73 044**	**160 804**	**29 927**	**89 369**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-73 044**	**160 804**	**29 927**	**89 369**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	60 208	45 299	0	0
Andre finansposter	8	0	-8 737	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**60 208**	**54 036**	**0**	**0**
Årsresultat	**9**	**-12 836**	**214 840**	**29 927**	**89 369**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**9**	**-12 836**	**214 840**	**29 927**	**89 369**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 566	0
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	136 910	125 823
Andre fordringer		11 206	10 590
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 516 296	1 486 078
Sum omløpsmidler		**1 668 989**	**1 622 491**
SUM EIENDELER		**1 668 989**	**1 622 491**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 525 938	1 311 097
Årets resultat	9	-12 836	214 840
Sum egenkapital		**1 513 102**	**1 525 938**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 428	89 442
Annen kortsiktig gjeld		5 460	7 111
Sum kortsiktig gjeld		**155 887**	**96 554**
Sum gjeld		**155 887**	**96 554**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 668 989**	**1 622 491**

Oslo 31.12.24
Styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Hanne Eikeland Styreleder	Jan Frederik Daniel Johansson Styremedlem	Anette Blaasvær Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 155 672	1 060 356	1 155 737	1 213 524
3602 Leieinntekt forretningslokaler	53 376	48 972	53 377	56 046
3608 Brensel næring	10 248	10 248	10 248	10 248
3609 Brensel bolig	138 024	138 024	138 000	138 000
3612 Inntekt kabel-tv	174 636	174 636	174 636	174 636
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	3 000	0	0	0
3690 Andre inntekter	1 500	0	0	0
Sum	**1 536 456**	**1 432 236**	**1 531 998**	**1 592 454**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	1 264	10 071	11 000	6 750
Forretningsførerhonorar	63 408	62 472	65 000	65 000
Annen regnskapsførsel	23 953	15 809	7 000	17 000
Sum	**88 625**	**88 351**	**83 000**	**88 750**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	60 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460	8 460	11 280
Sum	**91 280**	**68 460**	**88 460**	**91 280**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	101 485	57 001	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	100 890	3 663	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	1 338	0	0
Sum	**202 375**	**62 002**	**300 000**	**300 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	311 239	317 394	245 000	200 000
6330 Vaktmestertjenester	44 400	3 173	42 000	70 000
6360 Renhold	60 360	116 703	60 000	56 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	188 270	41 647	95 000	100 000
Sum	**604 269**	**478 917**	**442 000**	**426 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 632	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	900	3 173	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 249	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 421	4 402	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	829	3 237	0	0
7790 Andre driftskostnader	46 748	23 679	50 000	56 000
7791 Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	0	24 120	20 000	0
Sum	**57 148**	**63 681**	**70 000**	**56 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	59 946	44 461	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	837	0	0
8059 Andre renteinntekter	262	0	0	0
Sum	**60 208**	**45 299**	**0**	**0**

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-8 737	0	0
Sum	**0**	**-8 737**	**0**	**0**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 525 938**	**1 311 097**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-12 836	214 840
B. Årets endring i disponible midler	**-12 836**	**214 840**
C. Disponible midler 31.12	**1 513 102**	**1 525 938**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	86 897	78 384
1749 Forskuddsbetalte kostnader	50 013	47 439
Sum	**136 910**	**125 823**

Resultat og balanse med noter for Stockholmgata 12-14 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stockholmgata 12-14 Sameie

Styreleder	Hanne Eikeland (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Anette Blaasvær (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Jan Frederik Daniel Johansson (sign.)	11.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Stockhomgata 12-14 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Stockhomgata 12-14 Sameie** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 12 836.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Document ID: be8d38d0-c050-4e05-91bf-cd2ad87781fe

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 12.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: be8d38d0-c050-4e05-91bf-cd2ad87781fe

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: be8d38d0-c050-4e05-91bf-cd2ad87781fe

2025-05-12 16:24:20 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 6cb9cbab-c871-44fd-a031-2a6a024f120d

Document ID: be8d38d0-c050-4e05-91bf-cd2ad8778 1fe

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Stockholmgata 12-14 Sameie torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Stockholmgata 12-14 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 2 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 2 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jan Frederik Daniel Johansson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 80 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Registrering av leietakere ved utleie av leilighet
Styret har vedtatt nye rutiner for registrering av leietakere ved langtidsutleie.

Ved utleie må seksjonseier melde inn følgende til styret og OBF (forvalter):

- Fullt navn, e-post og mobilnummer til leietaker
- Opplysninger om seksjonen og startdato for leieforhold

Dette er viktig for brannsikkerhet, beboeroversikt og nødvendig kommunikasjon.

OBF registrerer leietaker i datasystemet. En administrasjonskostnad på kr 451,- inkl. mva + fakturagebyr belastes seksjonseier.

Vi ber om at informasjon sendes i god tid før leieforholdet starter.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Rens av ventilasjonsanlegg – vedtak om gjennomføring og kostnadsfordeling

Bakgrunn:
Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegg i hver enkelt leilighet. Etter anbefaling fra leverandør og bransjestandard bør slik rens gjennomføres med en frekvens på hvert 3–5 år for å sikre god inneluft og optimal drift av anlegget.

Det er så langt ikke registrert at slik rens har vært gjennomført i sameiet. Styret ønsker å sette i gang første runde med rens, og etablere en fast vedlikeholdsfrekvens hvert 3. år.

Styrets vurdering:
Ventilasjonsanlegget er en teknisk installasjon med tilknytning til hver enkelt boenhet. Det anses derfor som beboers ansvar å sørge for nødvendig vedlikehold. For å sikre en helhetlig og effektiv gjennomføring ønsker styret å stå for organiseringen av arbeidet, men kostnaden for rens vil bli viderefakturert den enkelte beboer.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at:

1. Rens av ventilasjonsanlegg gjennomføres av styret hvert 3. år.
2. Kostnaden for rens i den enkelte leilighet viderefaktureres til den respektive beboer/eier. Estimert kostnad 2 500,-
3. Første gjennomføring iverksettes i løpet av inneværende år.

5.2 Forslag fra styret om kameraovervåkning/videoovervåkning av fellesarealer

Forhindre ytterligere innbrudd i fellesareal.

Etter datatilsynets retningslinjer skal all form for kameraovervåking i boligselskaper være forankret i et ønske blant beboerne. Tiltaket har en sterk tilslutning, dvs. 2/3 flertall i årsmøtet. Datatilsynet anbefaler i tillegg at overvåkingen vedtektsfestes.

Overvåking bør videre ha forankring i reelle hensyn som sikkerhet og trygghet for seksjonseiere. Datatilsynet oppstiller en høy terskel for slik etablering.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at det etableres kamera i fellesarealer. Opptak slettes, og kan ikke publiseres uten at de som er på opptaket har samtykket. Vedtektenes §3 tilføyes med følgende ordlyd:

"Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Vedtak:
Styreleder, Hanne Eikeland, er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anette Blaasvær
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Daniel Johansson

Vedtak:
Anette Blaasvær ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Anders Gjesvik

Vedtak:

Ingen varamedlem ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl.17.13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Hanne Eikeland, 1 år igjen
Styremedlem, Anette Blaasvær, for 2 år
Styremedlem, Jan Frederik Daniel Johansson, 1 år igjen

Protokoll for Stockholmgata 12-14 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Jan Frederik Daniel Johansson (sign.)	23.05.2025

143194 Stockholmgata 12-14 Vurdering av bygningsmassen RAPPORT

Oppdragsgiver: Stockholmgata 12-14 Sameie **14.08.2025**

Rapport kontroll av bygningsmasse



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 3
Opplysninger 4
Funn fra befaringen 4
Vurdering/årsak 11
Tiltak 12
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 14

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Stockholmgata 12, 0566
Møtested: Stockholmgata 12, 0566
Oppdragsgiver: Stockholmgata 12-14 Sameie
Oppdragsleder: Steffen Hegg
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 02.04.25
Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av bygningsmassen

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
11.08.2025 SH	Dato Initialer	13.08.2025 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Stockholmgata 12-14 Sameie	OPG	Hanne Eikeland	styretichokoladefabrikken@gmail.com	X	X
OPAK AS	RG	Steffen Hegg	steffen.hegg@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS v/ Steffen Hegg har gått befaring og har vurdert bygningsmassen i Stockholmgata 12-14.

Ved befaring ble det avdekket mangler ved balkonger, svalgangene og på yttervegger i kjeller.

På balkongene fører utilgjengelige sluk til manglende vedlikehold, noe som har resultert i at vann renner og balkongene som fører til fuktskjolder og råteskader i underliggende himlinger.
Svalgangene har fukttransport i betongdekkene som resulterer i malingflassing, begroing og rustskader, og avrenningssystemet har for små åpninger som lett tettes.
I kjelleren er det registrert riss, sprekker og fukttransport i yttervegger, forsterket av diffusjonstett maling som hindrer uttørking.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluker i balkonggulv for enklere rengjøring av sluk, Råteskadd materiale i himlinger skiftes. Fjerne maling og utbedre betongskader på svalgangene, samt legge tett belegg med bedre avløpsløsning. I kjelleren bør diffusjonstett overflatebehandling fjernes til fordel for diffusjonsåpen behandling, og riss bør overvåkes over tid før eventuell reparasjon.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Stockholmgata 12-14 Sameie, jamfør bestilling av 03.03.2025

Hensikt

Kontroll av balkonger, svalganger og kjellervegger For å kartlegge eventuelle feil og mangler.

Eiendom

Boligblokker oppført i 2014. Blokkene er en blanding rehabilitert eldre fabrikklokale og nybygg.

Opplysninger

OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

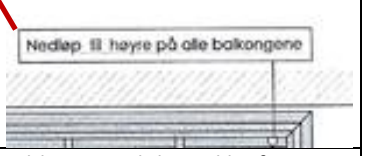
Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

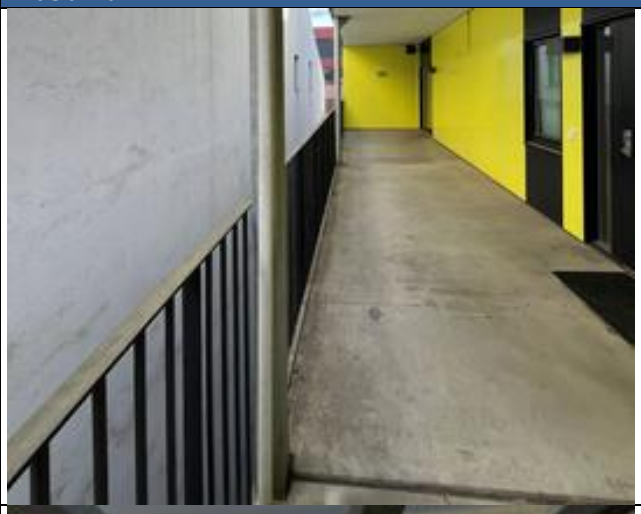
- FDV-dokumentasjon

Funn fra befaringen

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Bildet viser fuktskjolder på trehimlingen under takterrassen. OPG opplyser at det flere steder i sameiet har vært store utfordringer med vann fra overliggende balkong/terrasse som har forårsaket fuktskjolder på himling og vegg kledning.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
2.	 	Bildene viser en av balkongene/takterrassene i sameiet. Slitelaget på balkongen er tremmegulv (terrassebord) under tremmegulvet er det fall mot sluk.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
3.	 	Utklippet er hentet fra FDV-dokumentasjon oversendt fra OPG. Uklippet viser plassering av nedløp/sluk. til høyre (langs yttervegg) på alle balkongene.
4.		Bildet viser sluk med løvfang (blucher) på en takterrasse. På takterrassene er det flere og andre sluk/nedløp enn på balkongene. Pga. innvendig avløp på varm side (oppvarmet rom under) Over sluket var det etablert en «luke» i tremmegulvet som enkelt lot seg identifisere og åpne, for enkel tilgang til vedlikehold av nedløp.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
5.		Bildet viser «svalganger» for tilkomst til leiligheter i ulike etasjer. Svalgangene er i prefabrikkerte betongelementer, underkant betong er overflatebehandlet (malt) med det som fremstår som en diffusjonstett maling. Overkant betong er ikke overflatebehandlet med tettesjikt.
6.	 	Bildene viser nedløp fra ulike etasjer på svalgangene. Det registreres begroing og sprekker i øverste etasje, som også er området med høyest vannbelastning. I etasjene nedover er det begrenset avrenningsmulighet, hvor små blad og annet bøss lett kan tette nedløpet.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
7.		Bildet er tatt på overkant svalgang og viser delaminering i overflaten som følge av rustsprengning. Det er sannsynligvis en løftebolt eller tilsvarende som er korrodert, sannsynligvis ikke konstruktiv armering.
8.		Bildet viser undersiden av svalgangen i øverste etasje. Overflatebehandlingen (maling) bobler, og er flere steder «sprukket» som følge av fukttransport i betongdekket. Vannet blir «fanget» bak den diffusjonstette malingen. Det registreres også mose og annen begroing på dekkeforkanten, som indikerer fukt over tid.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
9.	 	Bildene viser fukttransport i yttervegger i kjelleretasjen. Bildene er representativt for flere steder i kjellerne og indikerer tidvis fukttransport i veggene. OPG opplyser at ytterveggene i kjelleren er en blanding av nye og gamle murer. I forbindelse med ombygging fra fabrikklokale til boligblokk ble noen av de opprinnelige fundamentene og murene videreført. Det registreres malingsavflassing, og rust på dører.

10.	  	Bildene viser riss og sprekker på kjellervegger. Bildene er representativt for flere steder i kjelleretasjene, hvor det flere steder registreres riss.

Vurdering/årsak

Balkonger
OPG opplyser at det flere steder i sameiet oppleves utfordringer med vann som renner fra overliggende balkonger, noe som resulterer i fuktskjolder og råteskader i underliggende balkonghimlinger.

Slitelaget på balkongen består av tremmegulv (terrassebord). Under tremmegulvet er det etablert fall mot sluk. Entreprenør (ENT) opplyser at sluk/nedløp er plassert på høyre side mot yttervegg på alle balkongene (se bilde 3). I FDV-dokumentasjonen oversendt fra OPG har ENT beskrevet: *«To bord er festet med skruer som lett lar seg demontere (umbrakonøkkel) for rengjøring av vannrenne og nedløp. Må inspiseres/rengjøres årlig, og om nedløp tetter seg.»*

Etter OPAKs vurdering er vedlikeholdsintervallet angitt i FDV trolig ikke fulgt. Tilkomstløsningen, hvor man må skru opp og fjerne terrassebord for å rense sluk, vurderes som lite brukervennlig og dårlig tilrettelagt for å sikre enkel og regelmessig rengjøring.

Svalganger
For tilkomst til leilighetene er det etablert utvendige svalganger i betong. Svalgangene er overflatebehandlet med det som fremstår som en diffusjonstett maling på undersiden av dekket, mens oversiden ikke har noen overflatebehandling eller tettesjikt.
I fremkant av dekket er det støpt en nedfelt renne i betongen, med fall mot et nedløpsrør (se bilde 6).
Svalgangene er sannsynligvis prefabrikkert (støpt på fabrikk) og heist på plass. Løftepunktene er trolig kappet uten noen form for overflatebehandling eller korrosjonsbeskyttelse.

Det registreres fukttransport i dekket, med begroing og maling som bobler eller flasser på undersiden, som følge av stor fuktbelastning (se bilde 8). Omfanget er størst i øverste etasje (uten overbygg). I de lavere etasjene er det hovedsakelig indikasjoner på vanntransport langs dekkeforkanten, og omfanget avtar nedover i bygget.

Det registreres også rustsprengning og delaminering i betongen, sannsynligvis som følge av manglende korrosjonsbeskyttelse av løfteboltene (se bilde 7).

Avrenningen fra svalgangene vurderes som lite robust, da de små åpningene (bilde 6) lett kan tettes av smuss, løv og lignende. Stående vann på dekkene vil kunne forverre skadeutviklingen.

Kjeller
I kjellerne registreres riss og sprekker, samt fukttransport flere steder langs ytterveggene. Det fremstår som om kjellerveggene er overflatebehandlet med en diffusjonstett maling. Under de opprinnelige ytterveggene er det sannsynligvis ikke etablert noe kapillærbrytende sjikt. Man må derfor tidvis forvente noe fukttransport i veggene. Det er svært kostbart og risikofylt å etablere kapillærbrytende sjikt under veggene nå i etterkant, og siden rommene under bakkenivå i dag

benyttes som bodareal og garasje med betongvegger uten platekledning, anbefaler OPAK at det ikke gjøres større tiltak.
Det er også et velfungerende ventilasjonsanlegg i kjelleren med et tilsynelatende tørt miljø. OPG opplyser at de ikke har mottatt meldinger om mugg eller andre relaterte fuktskader på private gjenstander i bodene.

Det registreres også riss og sprekker, men det er ukjent om disse er nyoppståtte eller eldre riss som har vært der over flere år.

Tiltak

Balkonger
OPAK anbefaler at OPG engasjerer en håndverker for å etablere inspeksjonsluker i tremmegulvet, for enkel tilkomst til sluk, for eksempel en luke tilsvarende den vist på bilde 4. På denne måten blir beboers vedlikeholdsplikt enklere å gjennomføre, samtidig som beboer lettere kan identifisere plasseringen av sluk.
Råteskadd materiale i himlinger skiftes.

Svalganger
OPAK anbefaler at svalgangene utbedres for å begrense skadeutviklingen og ivareta levetiden på betongkonstruksjonene.

- Fjern overflatebehandling/maling på underkant betongdekker.
- Alle betongskader utbedres.
  Arbeidene utføres iht. Sintef Community Byggdetaljer: 720.423 Mekanisk reparasjon av betong

- På overkant av dekket etableres et tett belegg, for eksempel polyuretanbelegg eller tilsvarende. Belegget trekkes over dekkeforkanten og avsluttes bak dryppnesen på undersiden av dekket. Fallet mot nedløpet i rennen må ivaretas ved utførelsen av belegget.
  Arbeidene tføres iht. Sintef Community Byggdetaljer: 720.427 Overflatebehandling av betongkonstruksjoner som beskyttelse mot nedbrytning

- Underkant dekke overflatebehandles med diffusjonsåpen og karbonatiseringsbremsende maling (eks. Mapei Elastocolor Pittura Zero eller tilsvarende).

- Etablere større åpninger i nedløpsrørene for å sikre en mer robust transport av vann fra svalgangene til terreng.

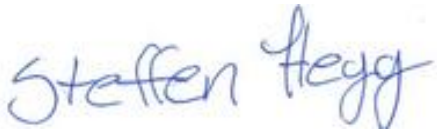
Kjeller

OPAK anbefaler at diffusjonstette overflatebehandlinger, som maling. Fjernes slik at veggene kan puste, og fuktigheten kan diffundere ut i rommet og håndteres av ventilasjonssystemet.
Veggene kan deretter overflatebehandles med en diffusjonsåpen overflatebehandling.

OPAK anbefaler å overvåke riss og sprekker ved å etablere gipssplomber eller andre målesystemer for å kontrollere utviklingen og bevegelser. Ved å følge med på utviklingen over cirka ett år, gjennom ulike årstider og temperaturer, kan man stadfeste om det er pågående bevegelser eller «døde» riss som kan utbedres.

Er det pågående bevegelser, vil det oppstå nye riss eller skader i utbedringene, noe som vil gjøre arbeidet forgjeves. Pågående riss kan også utbedres, men det vil være omfattende og kostbare utbedringer, mens døde riss ofte kan tettes og overflatebehandles. Dersom det er aktive riss, vil OPAK anbefale at det gjøres en vurdering av årsaken til bevegelsene.

For **OPAK AS**



Steffen Hegg
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

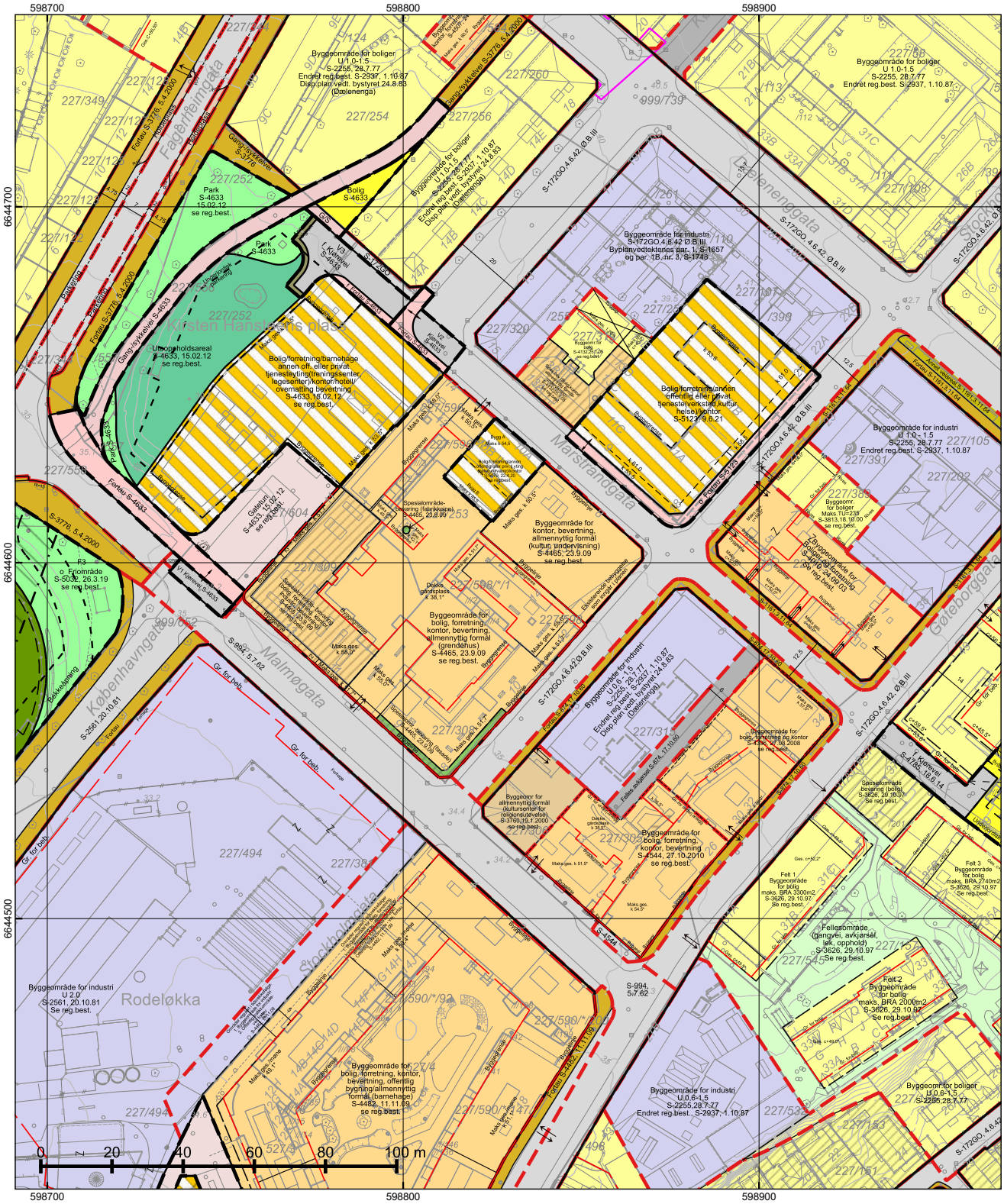
Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i på oppdraget i OPAK365/SharePoint.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	X	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

• Sintef Community Byggdetaljer:
  ○ 720.423 Mekanisk reparasjon av betong
  ○ 720.425 Reparasjon av riss og sprekker i betongkonstruksjoner
  ○ 720.427 Overflatebehandling av betongkonstruksjoner som beskyttelse mot nedbrytning
• FDV-dokumentasjon oversendt fra OPG

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Protimeter MMS2 • Meterstokk

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

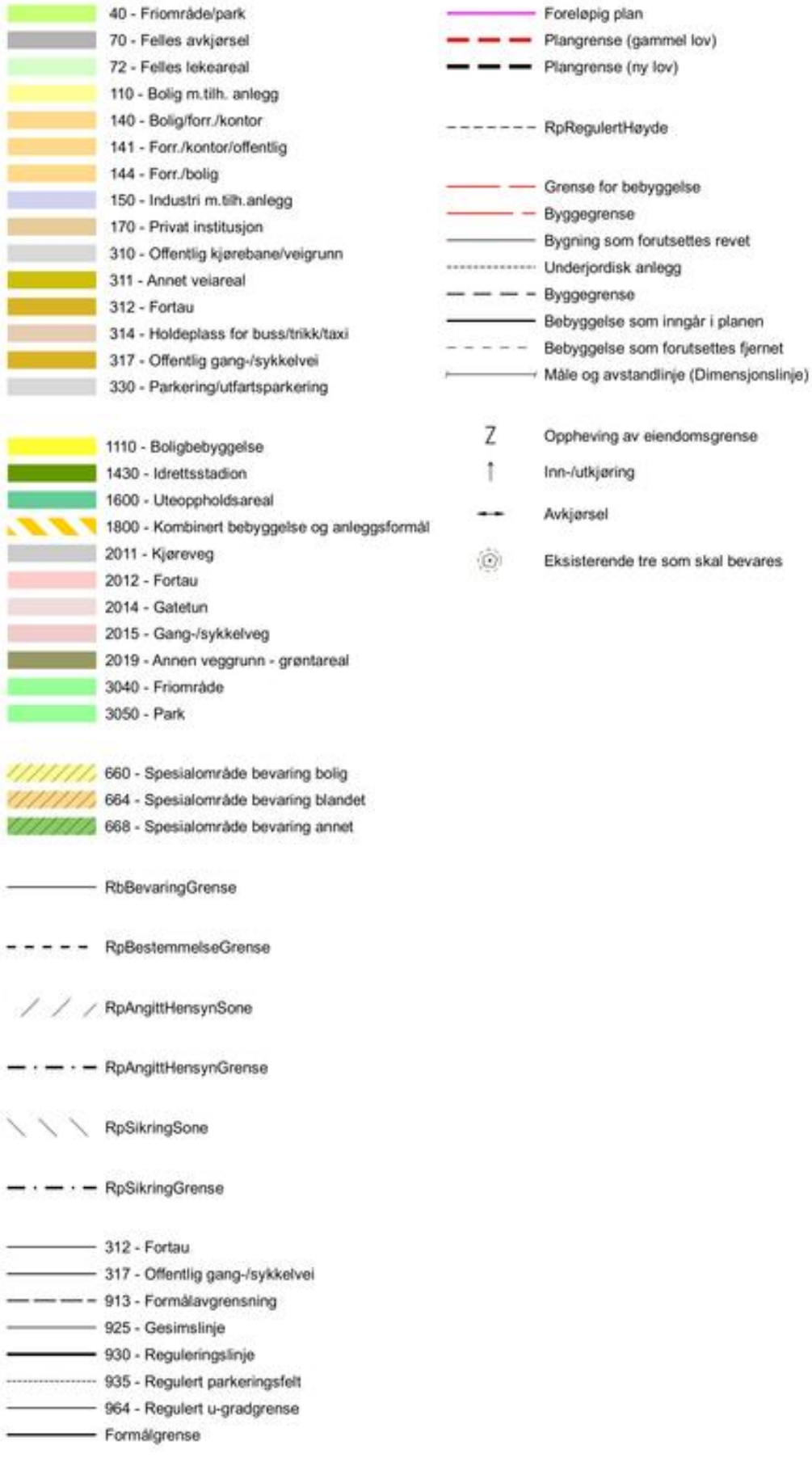
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

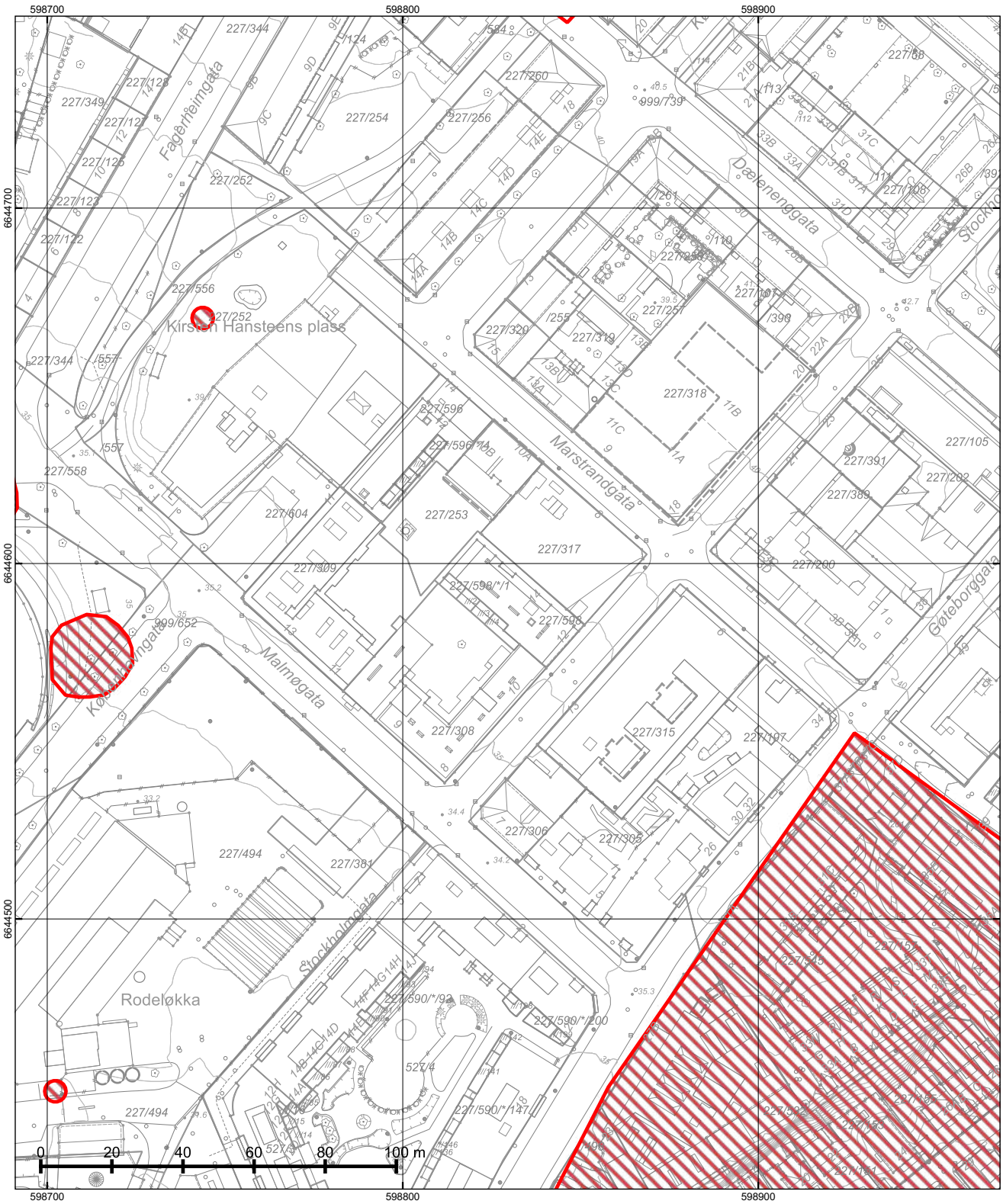
PlottID/Best.nr: 335288/ 86532928
Deres ref.: 208999
Adresse: STOCKHOLMGATA 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/598

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

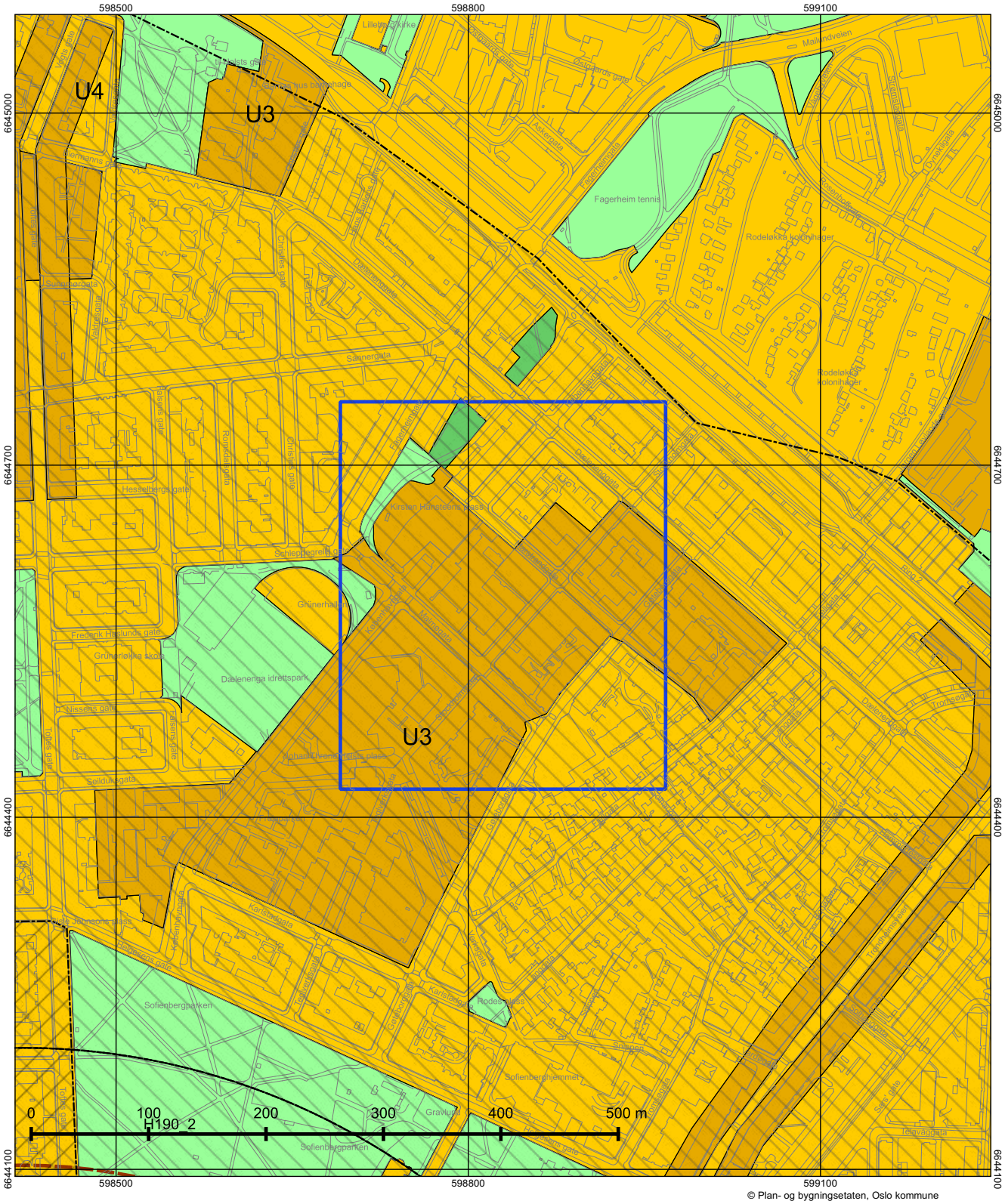
Dato: 15.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335288/ 86532928
Deres ref.: 208999
Adresse: STOCKHOLMGATA 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/598

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335288/86532928
Deres ref.: 208999

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208999
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	15.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	STOCKHOLMGATA 14
Postadresse:	0566 OSLO
Matrikkel:	0301-227/598

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208999

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208999
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	15.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	STOCKHOLMGATA 14
Postadresse:	0566 OSLO
Matrikkel:	0301-227/598

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208999

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532928
208999

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 598

Vi viser til bestilling av 20260514 for STOCKHOLMGATA 14.

GNR. 227 BNR. 598

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.01.2014.

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

714,4 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

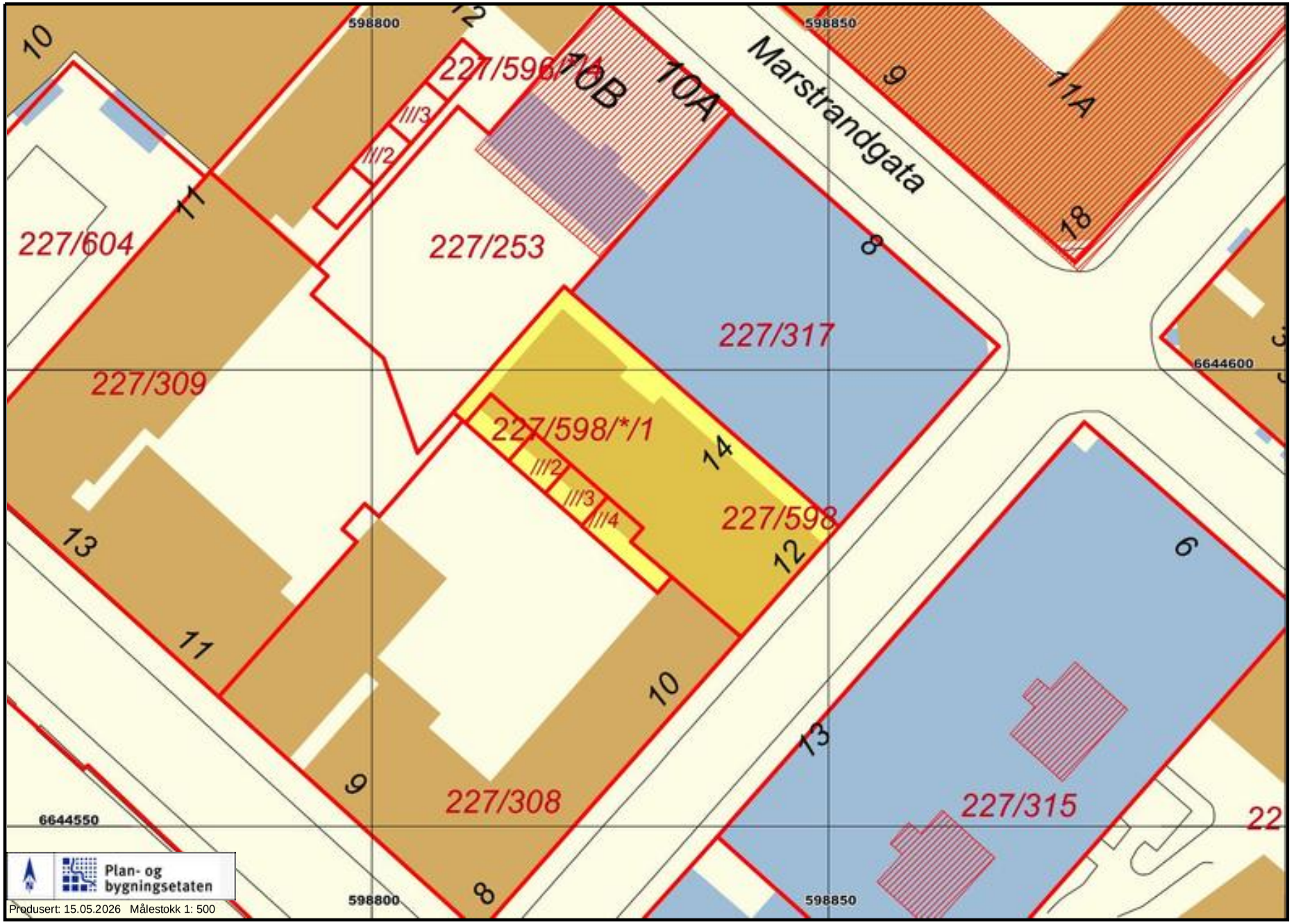
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598800
598850
6644600
6644550
Marstrandgata
10B
10A
11A
227/604
227/253
227/317
227/309
227/598/*/1
227/598
227/308
227/315
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-4465

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alt. 1 for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11.

Vedtaksdato: 23.09.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200500205
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200500205

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØGATA 5 OG 7, STOCKHOLMGATA 10 OG 12, MARSTRANDGATA 8 OG KØBENHAVNGATA 11, GNR. 227, BNR. 253, 308, 309, 317, 383 og 384 ALTERNATIV 1

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200500205-I ALT I, datert 02.05.2008, revidert 19.05.2009 og 23.09.2009.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (grendehus)
- Byggeområde for kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning)
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, kultur, undervisning,)
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, industri, bevertning)
- Spesialområde bevaring (fasader Malmøgata 5)
- Spesialområde bevaring (fabrikkpipe)

§ 3. *Byggeområder*

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.500 m². Areal under terreng skal inngå i BRA. Samlet bruksareal for forretning, kontor, industri, bevertning og allmennyttig formål skal ikke overstige 8000 m² • Forretning kan tillates med bruksareal inntil 1500 m² BRA.
Det skal etableres en barnehage på minst 200 m² BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 430 m². Barnehagen skal etableres i eksisterende bygg i Københavngata 11 og utearealet skal anlegges i tilknytting til innearealet.
Det tillates ikke etablert boliger på gateplan.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggelinjer og byggegrenser. Avgrensning mellom byggehøyder er vist på plankart. Eksisterende fabrikkpipe kan inngå i planen som vist på plankart.
Nødvendig avstivende bygningsdeler for sikring av pipa tillates oppført innenfor viste byggegrenser.
Bygningen skal brukes til fellesfunksjoner (grendehus) for boligene.
Balkonger tillates utenfor veggliv mot gårdsrom. Svalganger tillates innenfor byggegrenser.

3.3 Høyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan føres inntil 3,5 m over bygningens maks gesimshøyde. Nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser tillates over maks gesimshøyde.
Overbygd sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense.
Maks kotehøyde for overkant dekke over parkeringskjeller er vist på plankartet.
Bygningen som skal brukes til grendehus kan oppføres med maks. 140 m² BRA hvorav maks 113 m² i 1. etasje. Takflaten tillates benyttet til takterrasse/uteservering.

3.4 Utforming

Ny bebyggelse må i sin visuelle utfonning og materialbruk gis høy kvalitet, som må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. For Malmøgata 5 kreves at tilslutning mellom spesialområde bevaring (fasader) og nytt påbyggs fasader skal vies spesiell høy oppmerksomhet. Det stilles høye krav til at ny fasade skal gis meningsfull tilpasning til den bevaringsverdige fasaden. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak.
Takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utfonningen.

Alle leiligheter skal være gjennomlyste, med unntak av hjørneleiligheter. I kvartalets hjørner aksepteres tosidige leiligheter med orientering mot tilstøtende gater.

Etasje på gateplan skal ha innvendig høyde på minimum 3 meter, og ellers ha utfonning som tilrettelegger for utadvendt virksomhet.

3.5 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være maks 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, min. 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA og min. 50 % leiligheter over 75 m² BRA.

3.6 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minimum uteoppholdsareal på 25 % av boenhetens bruksareal (BRA). Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng/i gårdsrom på dekke over parkeringskjeller. Det skal etableres vegetasjonsdekke på 50-80 cm og plantekummer for busker og trær over parkeringskjeller. Ved planting av trær skal jordlagsdybden være minimum 80 cm. Barnehagens uteareal skal kunne inngjerdes, men være tilgjenglig for boligene innenfor planområdet utenom barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal inngår ved beregning av boligenes uteoppholdsareal.

§ 4. *Spesialområde bevaring*
Alle melde- og søknadspliktige tiltak på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

§ 4.1 Malmøgata 7
Dersom det etableres bevertning i l. etasje tillates eksisterende vinduer på hjørnet av Malmøgata/Københavngata forlenget ned til gatenivå i eksisterende bredde. Det tillates endringer i bakgårdsfasadene og riving av bakgårdsfløyer samt påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 2 etasje) tilbaketrukket fra veggliv mot Malmøgata og Københavngata.

§ 4.2 Malmøgata 5
Eksisterende fasade på Malmøgata 5 mot Malmøgata og Stockholmgata skal bevares i 1. og 2. etasje. Eksisterende fasade i 3. etasje kan rives og erstattes av et påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 3 etasjer).

§ 4.3 Fabrikkpipe
Eksisterende fabrikkpipe inngår i planen og reguleres til spesialområde bevaring. Det tillates etablering av kafé/forsamlingslokale i inntil to etasjer på nivå med nytt gårdsromsdekke, som ny og konstruktiv forankring av pipen.

§ 5. *Avkjørsel*
Avkjørsel til parkeringskjeller skal skje fra Malmøgata og Marstrandgata som vist med piler på plankartet. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Malmøgata, Marstrandsgata og Stockholmsgata.

§ 6. *Parkering*
All parkering skal anordnes i parkeringskjeller under nytt gårdsromdekke. Det skal anlegges minimum 95 parkeringsplasser for boligene. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Sykkelparkering skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av kvartalet i målestokk 1: 100/200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse og type beplantning samt opparbeidelse av arealer for opphold og lek, barnehagens uteareal, vegetasjon, sykkelparkering og gangveier. Planen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Det skal vises til tilrettelegging av plantekum for minst ett større tre. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 8. *Overvannshåndtering*
Lokalovervannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal

redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. *Støy*
Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredstilles. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelse*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygg i Københavngata 11 *(forretning, kontor, bevertning, kultur, undervisning)* skal barnehagen være ferdigstilt.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208999
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	15.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	STOCKHOLMGATA 14
Postadresse:	0566 OSLO
Matrikkel:	0301-227/598

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208999

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



E4 NIVÅ 5

1 : 200

SOKNAD OM ENDRING
SAKSNR: 201109414 OG 201109433

Prosjekt nr.: 201106	Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN	GNR/BNR 227/253
Arkitekt: Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter AS		Adresse: Rådhusgaten 27, 0158 Oslo Tlf: 22 40 37 40 epost: ark@nsw.no
Tegnet av: LR	Kontrollert av: ET	Kontrollert dato: 03.05.12
Dato: 21.06.11	Målestokk: 1:200/1:400	Format: A1/A3
Revisjon: D	Revisjonsnavn: NIVÅ 5	Tegningsnr.: A-O-01-05-201 - E4
	Bygg/byggnr.:	Rev.: C

Bygherre: Marstrandsgaten 8 AS
Adresse: c/o OTIUM AS, POSTBOKS 351 FORUS, 4067 STAVANGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 23.01.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201109414-174 Saksbeh: Paul L. V. Koefoed Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14	Eiendom:	227/253
Tiltakshaver:	Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o R. Carlsen BundeEiendom	Adresse:	Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE
BYGG C -TRINN 1 - CHOKOLADEFABRIKKEN
MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 13.12.2013, supplert 17.12.2013 og 21.01.2014, hvor det søkes om midlertidig brukstillatelse fra 23.01.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket, med unntak av næringslokaler.

Se markering med rød skravur 05.02.2013 på tegning "Plan 1. etasje" (vår ref. (saksnr.) 201109414-172) (NB. Med unntak av næringslokaler, jf. e-post datert 17.12.2013) og tegning "Oppdeling av parkeringskjeller", mottatt 21.11.2013 (se sak 201104933, dokument 66).

Gjenstående arbeider:
Det gjenstår utomhusarbeider som vil bli ferdigstilt i forbindelse med de andre byggetrinnene i kvartalet.

Midlertidige løsninger:
Avgrensning mot byggeplass i gårdsrom er markert på tegning av "Plan 1. etasje" og følger utsiden av terrassen og tverrvegg for bygg C mot gårdsrom. Rømning er ivaretatt og avklart med brannkonsulent. Avgrensning i kjeller er vist på tegning "Oppdeling av parkeringskjeller" . Kjellerområdet avgrenses ved at det settes opp midlertidige vegger (brannvernkl. A60 med rømningsdør). Videre vil det installeres en midlertidig dør inn til en bod i kjelleren. Denne er også av midlertidig karakter og erstattes når resten av

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

arealet og (større deler av) prosjektet ferdigstilles. Tiltakshaver bekrefter at disse avgrensningene ikke utløser fare knyttet til brann eller rømning og veggene vil bli tatt ned før søknad om ferdigattest.

Frist for ferdigstillelse av midlertidige løsninger settes til 01.12.2014.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2014 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o R. Carlsen BundeEiendom, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO, rune.carlsen@bundeeiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
TRINE KLØVEN	201109414 - 313 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14	Eiendom:	227/253/0/0
Tiltakshaver:	CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	Søker:	NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Marstrandgata 10-14/Stockholmgata 12-14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og transformasjon av eksisterende bygningsmasse, herunder fasadeendringer samt oppføring av ny bebyggelse, parkeringskjeller og bearbeiding av utearealer, mottatt 07.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.06.2011	1/25
Underlag for beregning	D4	21.06.2011	1/27
Avkjøringsplan - plan U1	D5	08.06.2011	1/28
Eksisterende terreng	D8	20.06.2011	1/32
Prinsippsnitt terreng	E13	08.06.2011	1/44

Eksisterende fasader Malmøgata			1/45
Eksisiterende fasader Københavngata Stockholmsgata			1/46
Planer- solstudie/tilgjengelighet			9/10
Snittprofil avkjøring 2	hf	29.09.2011	14/4
Eksisterende gavlfasade københavngata 11			16/4
Eksisterende fasade mot gårdsrom 3			16/5
Eksisterende fasade mot gårdsrom 2			16/6
Eksisterende fasade mot gårdsrom 1			16/7
Eksisterende fasade 1	2811-30		16/9
Eksisterende fasade 2	2833-33		16/10
Utomhusplan	E7	25.10.2011	18/3
Plan nivå U1 - parkering	A-O-01-U1-201-E1	03.05.2012	30/4
Plan nivå 1	A-O-01-01-201-E2	03.05.2012	30/5
Plan nivå 2 - typisk plan	A-O-01-02-201-E3	03.05.2012	30/6
Plan nivå 5	A-O-01-05-201-E4	03.05.2012	30/7
Plan nivå 6	A-O-01-06-201-E5	03.05.2012	30/8
Takplan	A-O-01-TP-201-E6	03.05.2012	30/9
Snitt AA og CC	A-O-03-00-201-E8	03.05.2012	30/10
Snit BB og DD	A-O-03-00-202-E9	03.05.2012	30/11
Fasader mot Malmøgata og Stockholmgata	A-O-04-00-201-E10	03.05.2012	30/12
Fasader mot Marstrandgata og Københavngata	A-O-04-00-202-E11	03.05.2012	30/13
Fasader mot gårdsrom	A-O-04-00-203-E12	03.05.2012	30/14
Fasade sørvest - Bygg C	A-C-04-00-101-E05	16.08.2012	47/9
Fasade sørøst - Bygg C	A-C-04-00-102-E06	16.08.2012	47/10
Fasade nordøst - Bygg C	A-C-04-00-103-E07	16.08.2012	47/11
Fasade nordvest - Bygg C	A-C-04-00-104-E08	16.08.2012	47/12
Områdeavgrensning for riving	2833-21	12.10.2012	56/2
Plan underetasje	A-B-02-U1-105	26.08.2013	155/2
Plan 1. etasje	A-B-02-01-101	26.08.2013	155/3
Snitt 2-2	A-B-03-00-102	26.08.2013	155/4

Situasjonskart - dockingpunkt avfallssuganlegg	IA3	07.11.2013	168/6
Oversiktsplan underjordisk anlegg	197-001	07.06.2012	168/7
Fasade sydøst	E01	28.05.2014	201/6
Planetegninger og fasade - Ny og eksisterende - Bygg C	E02	16.06.2014	211/2
Situasjonsplan bruksendring næring 1	D01	20.06.2014	231/8
Plan U1 parkering	A-O-01-U1-201-E1	26.03.2015	235/6
Reguleringskart med situasjonskart - næringslokale i bygg A	15371/ NSW	17.10.2016	246/10
Plan og snitt - næringslokale i bygg A	E2	20.09.2016	246/13
Midlertidig utomhusplan		21.09.2017	280/2
Snitt plantekasse		21.09.2017	280/3
Plan og snitt	A-D-12-U1-102	29.09.2017	284/12
Fasade sørøst	A-C-04-00-052	12.12.2014	284/13
Fasade nordvest og snitt	A-A-04-00-001		290/7
Etasje 5M	A-A-02-M5-051	05.01.2018	290/8
Takplan	A-A-02-TP-051	01.05.2018	290/9

Andre forhold

Det er tidligere gitt tillatelse til midlertidig opparbeidelse av uteoppholdsareal og dekke der bygg B stod. Dette som en midlertidig løsning frem til byggesak for en ny bygning på eiendommen er godkjent. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er grunn til å tro at det skal oppføres et nytt bygg på eiendommen da dette er innregulert. Etaten finner derfor grunn til å gi ferdigattest til tiltaket selv om dette kun er midlertidig opparbeidet på tomten der hvor det skal komme et nytt bygg.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS, c/o R. Carlsen, Bunde eiendom, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/109718/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 10:23

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
30/1-14

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601555550
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940712580	ORKLA CONFECTIONERY & SNACKS NO AS		Postboks 13 Skøyen, 0212 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	598

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	598	0	1	67 / 2011	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	598	0	2	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	598	0	3	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	598	0	4	73 / 2011	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	598	0	5	122 / 2011	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	227	598	0	6	67 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	7	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	8	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	9	46 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	10	81 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	11	53 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	12	67 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	13	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	14	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	15	46 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	16	81 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	17	53 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	18	67 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 109718 Tinglyst: 07.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/109718/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 10:23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	598	0	19	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	20	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	21	46 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	22	81 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	23	53 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	24	67 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	25	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	26	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	27	46 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	28	81 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	29	53 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	30	86 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	31	45 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	32	46 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	33	81 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	598	0	34	53 / 2011	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

NSW
narud-stokkvelig

BYGG C

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	67	G
2	B	45	G
3	B	45	G
4	B	73	G
5	N	122	B
6	B	67	
7	B	45	
8	B	45	
9	B	46	
10	B	81	
11	B	53	
12	B	67	
13	B	45	
14	B	45	
15	B	46	
16	B	81	
17	B	53	
18	B	67	
19	B	45	
20	B	45	
21	B	46	
22	B	81	
23	B	53	
24	B	67	
25	B	45	
26	B	45	
27	B	46	
28	B	81	
29	B	53	
30	B	86	
31	B	45	
32	B	46	
33	B	81	
34	B	53	
Sum brøk (tellere)		2011	=nevner i sameiebrøken

Hus C

Hus C

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	598		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
940712580	ORKLA CONFECTIONERY & SNACKS NO AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29/5-14

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
1/7-2013		ODD-ERIK BUNDE	
		LEIF ODDVIN JENSEN	
		NIDAR AS, ORG.NR. 940 742 580	
		V/CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	
		ORG.NR. 997 342 992 ETTER FULLMAKT	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

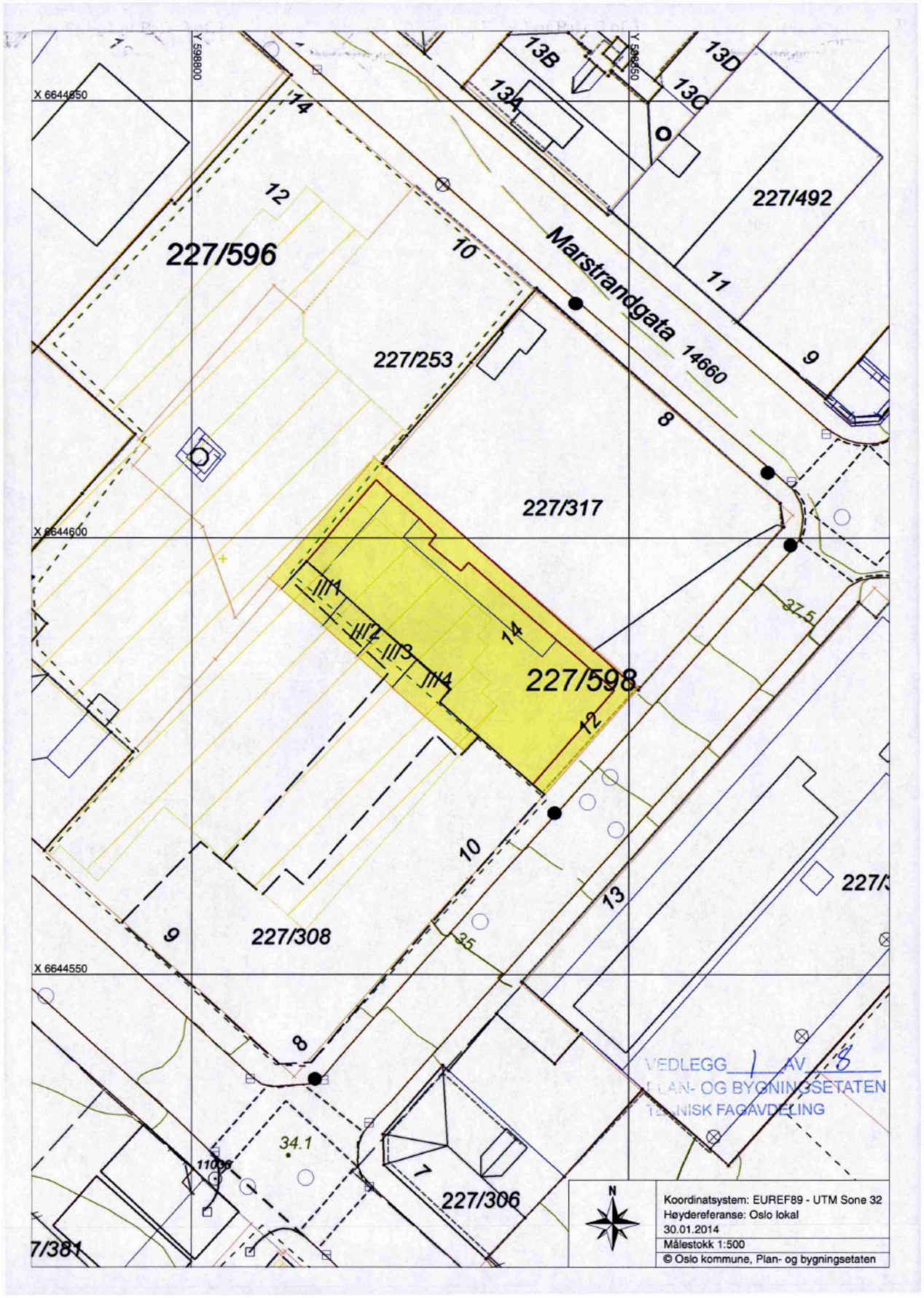
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	598		1-34	**i Oslo kommune**

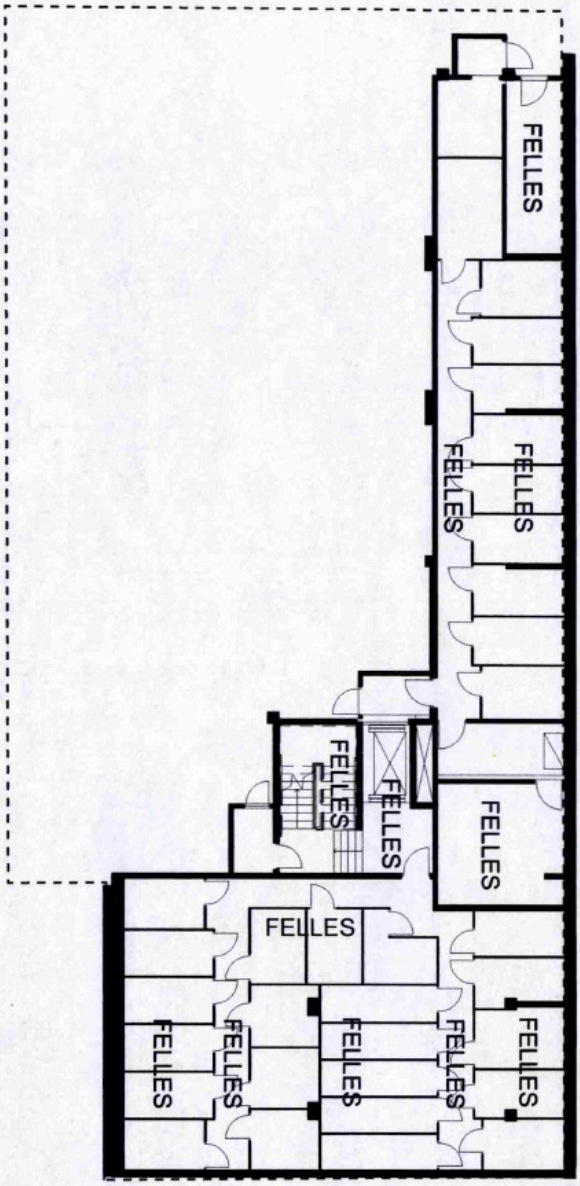
Dato	Underskrift	Stempel
29.1.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

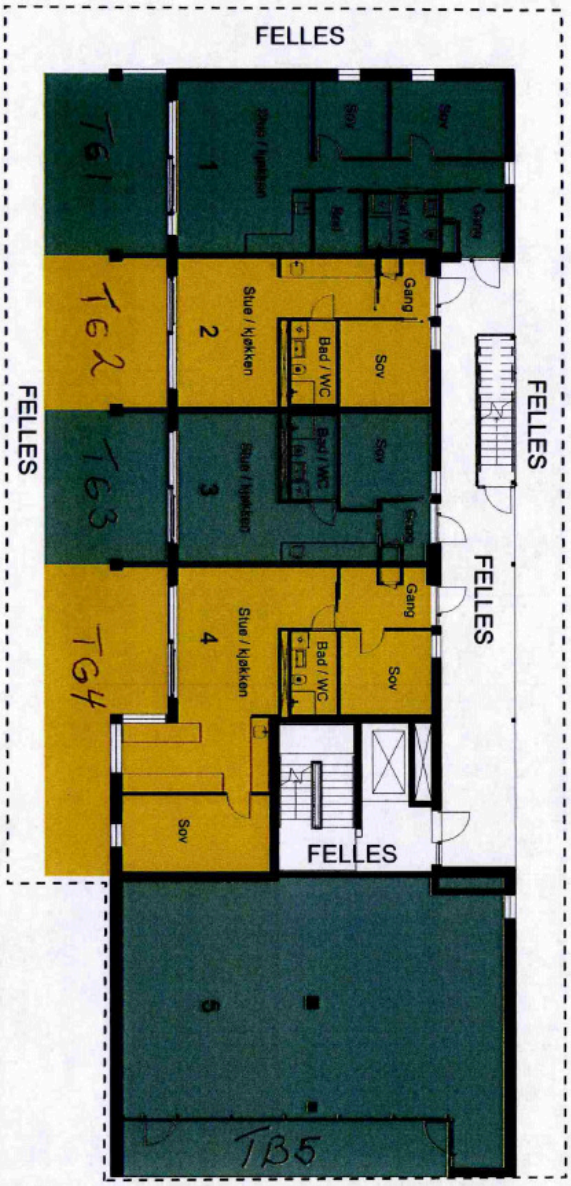

227/596
227/253
227/317
227/598
227/308
227/306
227/492
Marstrandgata
14660
X 6644650
X 6644600
X 6644550
Y 596600
Y 596550
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
30.01.2014
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 678
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: U1
MÅLESTOKK: 1:200

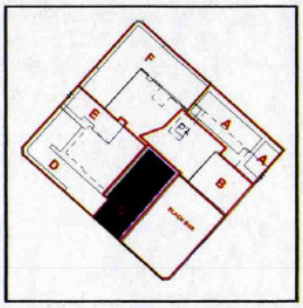
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

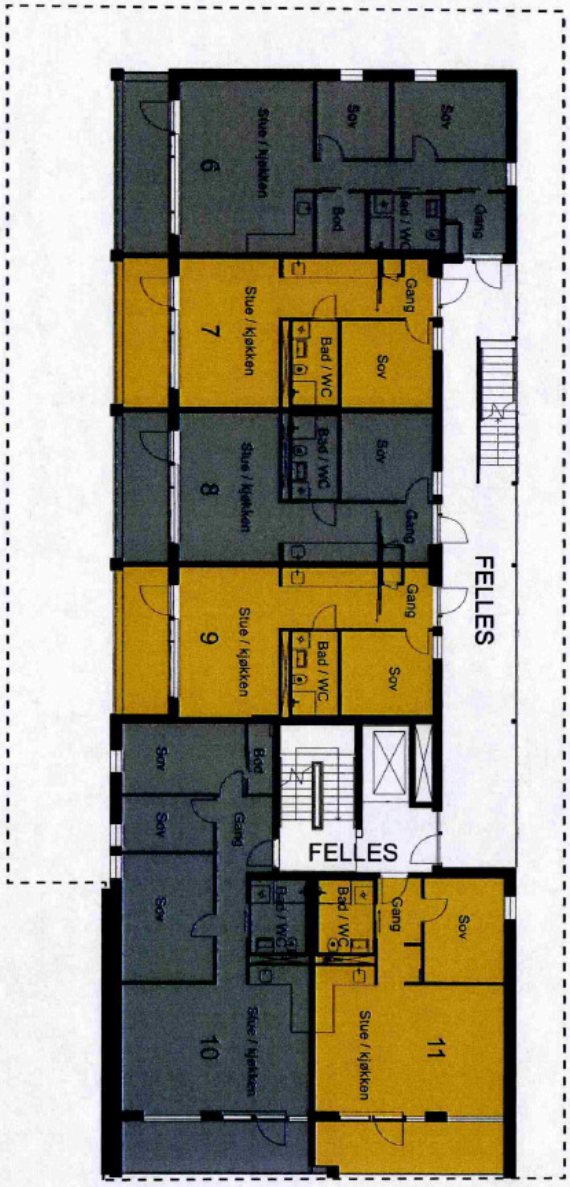




BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 698
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 1
MÅLESTOKK: 1:200

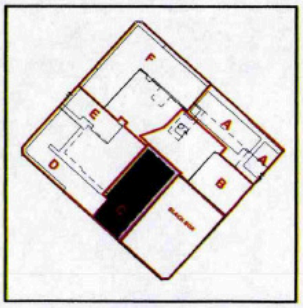
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

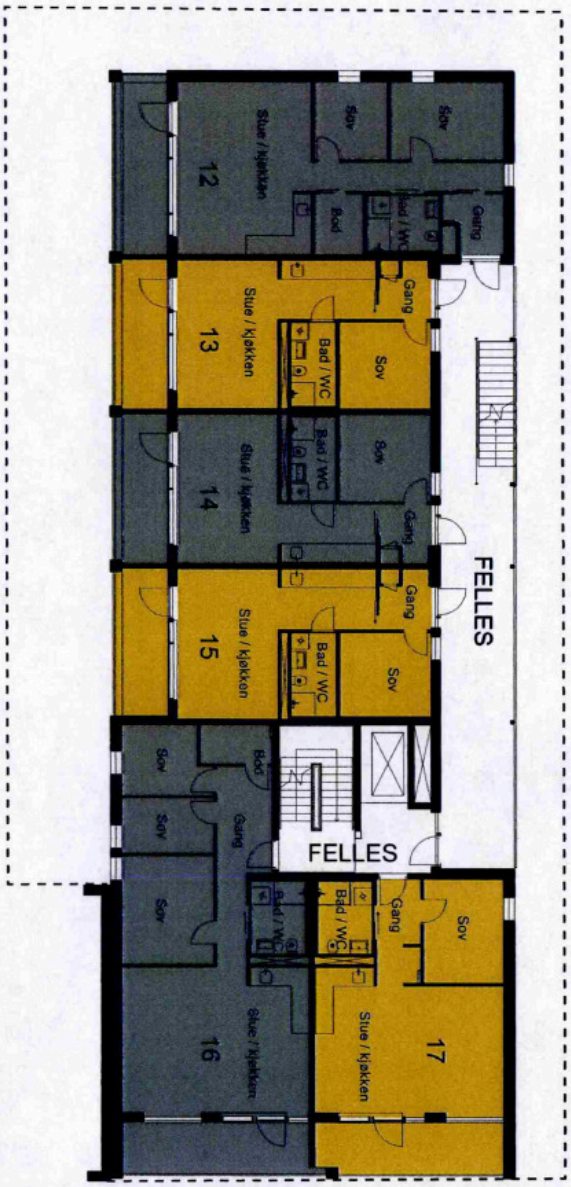




BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 693
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 2
MÅLESTOKK: 1:200

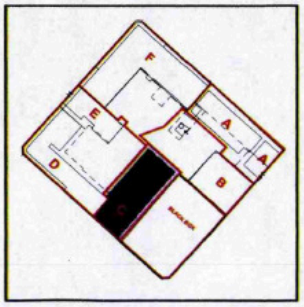
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

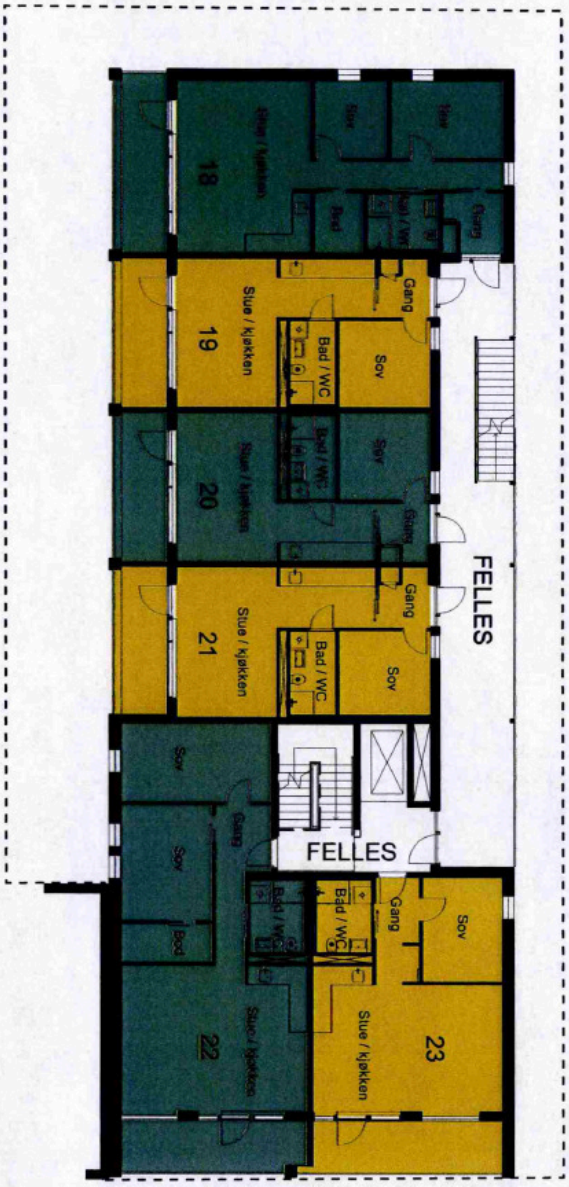




BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 598
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 3
MÅLESTOKK: 1:200

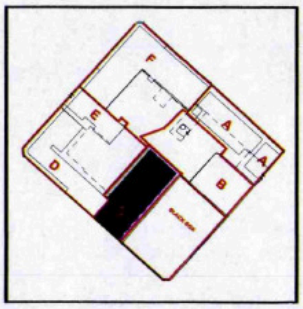
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

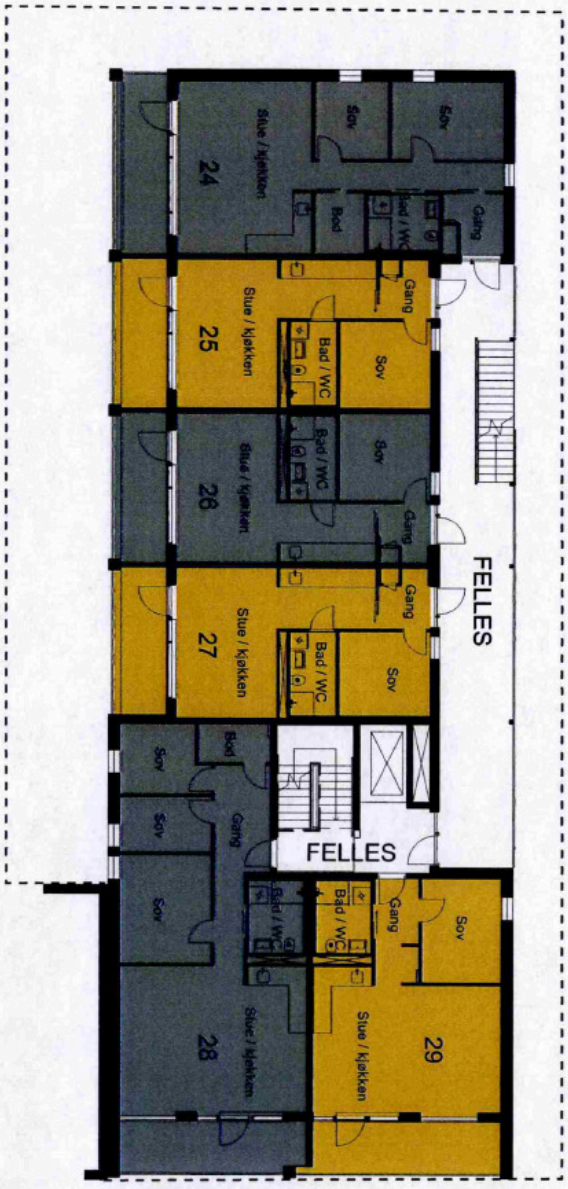




BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 698
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 4
MÅLESTOKK: 1:200

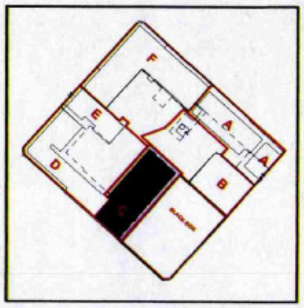
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

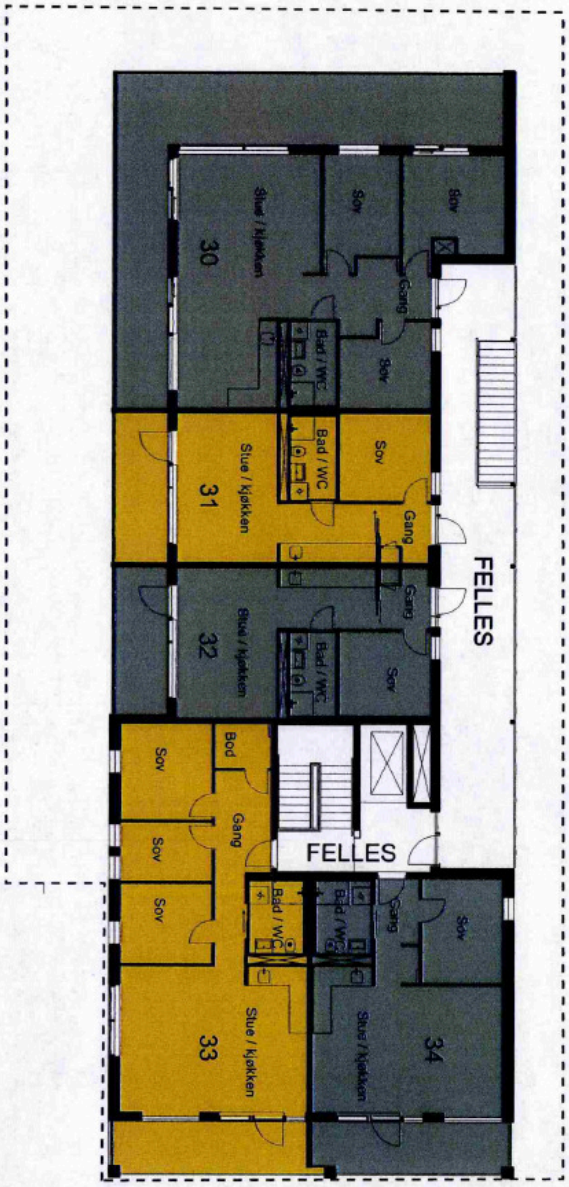




BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 698
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 5
MÅLESTOKK: 1:200

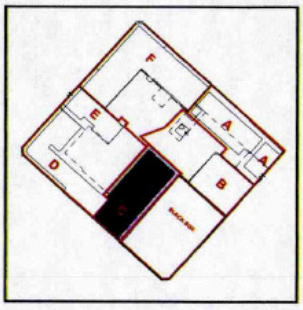
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





BYGG C
ADRESSE:
STOCKHOLMSGATA 14
GNR / BNR: 227 / 578
SEKSJONERING
ETASJE/PLAN: 6
MÅLESTOKK: 1:200

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

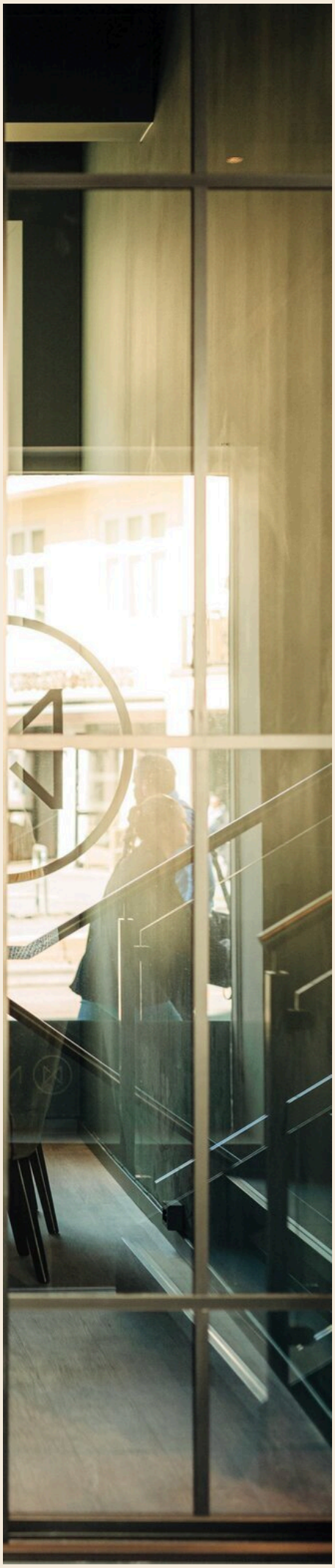


Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0409/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stockholmgata 14 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 598, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

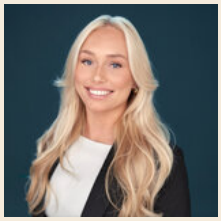
★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: