

Gøteborggata 10A



Velkommen til

Gøteborggata 10A



Salgsoppgaven produsert 10. januar 2024

Rodeløkka / Grünerløkka

Flott 4-roms topp-/hjørneleilighet | Solrik balkong på 7,5 kvm | Garasje med elbillader | 2 bad | Bygg fra 2012 med heis

Prisantydning	8 300 000,-
Omkostninger	208 672,-
Totalpris	8 508 672,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 974,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3
Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Tomt	8 560 kvm, eiet
Megler	Vegard Eidså Andersen
Telefon	982 02 975
E-post	v.andersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Flott 4-roms topp-/hjørneleilighet med garasjeplass og heisadkomst. Høyt og fritt med fint utsyn. Attraktiv, sentral og rolig beliggenhet i Konfektfabrikken på Rodeløkka/Grünerløkka.
- Flott topp-/hjørneleilighet
- Høyt og fritt med fint utsyn
- Store vindusflater med mengder av lys
- Bygg fra 2012 med heis
- Solrik balkong på 7,5 kvm
- Parkeringsplass i garasjekjeller med elbillader
- P-plassen ligger i umiddelbar nærhet til heis/oppgang
- Ekstra god takhøyde (ca 250 cm), grunnet toppetasje
- 2 baderom og 3 soverom
- Klargjort for etablering av hybel for utleie (konferer megler)
- Fjernvarme (oppvarming og varmtvann) er inkludert i felleskostnadene
- Stor, pent opparbeidet og lukket bakgård
- Privat barnehage i sameiet der beboerne har fortrinnsrett

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	85 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bod, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 85 kvm.

Gøteborggata 10a



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.
















































P
16


FREIA CHOCOLAIN
P

Informasjon

Gøteborggata 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0205/23

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gøteborggata 10A, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 590, snr 67 i Oslo kommune

Selger
Bård Espen Hansen

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 300 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
207 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
208 672,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
219 072,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
8 508 672,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
8 519 072,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
5

Antall soverom
3

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré, innvendig bod, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken med adkomst til balkong,

Standard
Kjøkken:
Foliert glatt innredning fra Sigdal, soft close, fliser over benk, lyslist, takoppforing,

laminat benkeplate med planlimt kum og ekstra bred (80 cm) nedfelt induksjonstopp (skade i topp), kvern, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro og side by side kjøleskap tilkoblet vann.

Bad/wc:
Badekabin: Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører, speil, skap, opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc:
Badekabin: Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører, speil, skap.

Innvendige overflater:
Gulvflater med parkett i alle oppholdsrom og fliser på bad.
Veggflater med malte flater og fliser på bad.
Himling med malte flater.

Balkong:
Balkong på ca. 7,5 kvm med adkomst fra kjøkken/stue.

Diverse utstyr:
• Det er installert dørtelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge leiligheten ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Det foretas halvårlig service av ventilasjonsanlegg, service av heis hvert kvartal og vedlikehold av el-anlegg ved behov (utskifting av lamper i fellesarealer), i tillegg til årlig ettersyn av sentralfyringsanlegg.
Arbeid utført av: Haaland Klima AS, Arkel Oslo AS, Hafslund Celcio AS, Kone Heis AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er klargjort for ladeboks for elbil. Garasjesameiet har ladeavtale med Elaway.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det foreligger kun midlertidig ferdigattest. Endelig ferdigattest er ikke utstedet ikke grunnet byråkratisk rot mellom Plan og Bygningsetaten (PBE), Oslo Brann og redningsvesen (OBR), Mondeléz (eieren av Freia-fabrikken) og opprinnelig utbygger Veidekke. Den konkrete saken handler om en låst port som hindrer redningsbiler fra OBR tilgang til kortsiden av blokken på den vestre siden, på Mondeléz' eiendom. Styret i sameiet har fått opplyst at det er PBEs oppgave på vegne av OBR å inngå en avtale med Mondeléz om tilgang, men det har aldri skjedd til tross for en rekke purringer opp gjennom årene både fra utbygger Veidekke og styret i Sameiet Konfektfabrikken.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det har fra tid til annen blitt gjort observasjoner av enkeltstående kre.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Takstmann har satt TGU på følgende:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkiong med støpt dekke, belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekabin.

Våtrom > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekabin.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det er installert fjernvarme, radiatorer.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Innvendig > Overflater

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på bad.
Vegger: malte flater, fliser på bad.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Noen krymperiss i overganger. Slitasje på parkett ved terrassedør og kjøleskap.

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på karmer, noen terskler er sprukket.

Våtrom > Bad/wc > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Kjøkken > Stue/kjøkken m/utg balkong > Overflater og innredning
Foliert glatt innredning fra Sigdal, soft close, fliser over benk, lyslist, takoppforing, laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp (skade i topp), kvern, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, nisje for side by side (tilkoblet vann).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Noe slitasje på innredning.

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

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

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)?
Svar: Nei.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Svar: 2012 Iht eier.

Spørsmål til eier:

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Nei.

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Svar: Nei.

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

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
Svar: Nei.

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Svar: Nei.

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?
Svar: Nei.

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Svar: 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?
Svar: Nei.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. I forbindelse med utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn samt om ny adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Styret kan fastsette at slik melding i stedet skal gis til sameiets

forretningsfører.

For ytterligere informasjon se sameiets vedtekter 2. Rettslig råderett.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører (Obos) som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Varmtvann/fyring er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. kr. 8 000,- pr. år (2023). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 974,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme (varmt vann og oppvarming), trappevask, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og kommunale avgifter.

Fordeling:
Felleskostnader kr. 2 937,-
Felleskostnader likt kr. 868,-
Fibernett kr. 169,-

Det påløper en månedlig fast kostnad på kr. 500,- for garasjeplass.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 560,- pr. 01.01.2023
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kr. 3 560,- i eiendomsskatt for år 2023.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 858 003,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 7 060 411,- pr. 2022

Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kr. 1 858 003,- i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kr. 7 060 411,- i 2022.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner,

og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra OBOS OpenNet der man kan velge TV-pakker levert via internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Konfektfabrikken, orgnr. 911990245

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Konfektfabrikken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 29. august 2012. Sameiet er senere reseksjonert i forbindelse med sammenslåing av sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie, Konfektfabrikken 2 Sameie, Konfektfabrikken 3 Sameie, Konfektfabrikken 4 Sameie og eiendommen med gårds- og bruksnummer 227/185 (felles bakgård) i Oslo kommune. Dette ble gjeldende fra mai 2023.

Sameiet består av 251 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage) på sameiets eiendom gnr. 227, bnr. 590 i Oslo kommune. Sameie Konfektfabrikken er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 911 990 245, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO AS. Sameie benytter kommunikasjonsplattformen Vibbo med relevant informasjon og kunngjøringer i samet.

Hjemmesiden til sameie er: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1.

Mail til styret: konfektfabrikken@styrerommet.no

Informasjon fra styreleder 27.12.23:
Fellesgjelden øker med 5 % fra 1. februar 2024. Se vedlagt varsel som er gått ut til beboere. Ut over det er det ingen planer om større vedlikehold, opptak av av fellesgjeld mm.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret.

For ytterligere informasjon se sameiets vedtekter 2. Rettslig råderett.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Fellesformue

Kr 1 874,- pr. 31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2022 viser et årsresultat på kr. 106 530,- i overskudd, som ble

overført til opptjent egenkapital. For 2023 er det budsjettert med et overskudd på kr. 471 500,-.

Vedtekter og husordensregler

Den enkelte sameier skal vedlikeholde seksjonen, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen på håndverksmessig forsvarlig vis, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

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

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Sameiet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Det gjennomføres normalt en dugnad med rydding av uteområder på våren. På høsten kommer det en kompressorbil, som tar med seg gjenstander som beboere ønsker å kaste, som for eksempel møbler, litteratur, elektronikk, klær, etc.

Dyrehold

Vedtektene inneholder ingen begrensninger om dyrehold.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 8684737

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 560 kvm (Eiertomt)
Planert og opparbeidet fellesareal.

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/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

Parkeringsplass, med ladeboks for el-bil, i garasjekjelleren med tilgang fra heisen.

En del sameiere har kjøpt ideell andel i Konfektfabrikken Garasjesameie, gnr 527 bnr 4 ideell andel 30/9552. Faste trekk pr. måned på kr. 500,- pr. garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Plassen følger ikke automatisk ved salg.

Megler må oppgi i eierskiftemeldingen om kjøper skal overta garasjen.

Plassen kan selges separat til seksjonseiere i andre sameier innenfor Konfektfabrikken så lenge det ikke er parkeringsmessig underdekning i sameiet plassen er tilknyttet. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser.

Veidekke/Nordr har tinglyst førstegangseier i garasjesameiet. Megler må overdra

andelen til ny eier.
• Kontaktperson hos Veidekke/Nordr er Morten Rolf Johansen: morten.johansen@nordr.com

Vedtekter for Konfektfabrikken Garasjesameie ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 beboerparkering 2024:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 5 950,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 2 975,- for ett år.
El-bil: kr. 2 000,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 000,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktivt, sentralt og rolig beliggenhet mellom Rodeløkka og Grünerløkka i nyetablerte Konfektfabrikken. Området er spennende og sjarmerende med sin gamle trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære, samtidig som det bygges nytt og moderne. Rett rundt hjørnet er du på den yrende siden av Grünerløkka hvor det finnes et utall av byens mest populære kafeer, barer og restauranter og diverse butikker.

Kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi, Bunnpris og Meny. Det er også gangavstand til Ringnes Park med en av Oslos beste kinoer, kafeer, matbutikk og frisør. Like i nærheten finner vi også Mathallen (sto ferdig i 2012) med sitt rike tilbud av ferske råvarer. Gangavstand til sentrum.

Flotte park- og friområder i nærområdet som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Cuba og Akerselva med fine tur-og rekreasjonsmuligheter.

Kollektivtrafikk finner man kun 2-5 min i alle retninger fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon
Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området/bydelen.
Barneskole: Grünerløkka skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Sofienberg skole.

https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-

skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger p.t. Ingen ferdigattest, kun brukstillatelse på eiendommen. Konferer med megler ved spørsmål.

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 21.09.2012. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) - S-4482. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/227/590/67:
22.05.1872 - Dokumentnr: 919978 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1872 - Dokumentnr: 919979 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1874 - Dokumentnr: 900346 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1874 - Dokumentnr: 900347 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1874 - Dokumentnr: 900348 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1875 - Dokumentnr: 927228 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 227 bnr 191.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1907 - Dokumentnr: 900311 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 227 bnr 307.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1926 - Dokumentnr: 912503 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 227 bnr 307.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1940 - Dokumentnr: 406903 - Best om garasje/parkering
Overført fra gnr 227 bnr 187.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1949 - Dokumentnr: 413252 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 187.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1950 - Dokumentnr: 400649 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verksted m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 307.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1963 - Dokumentnr: 518351 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2007 - Dokumentnr: 1050290 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2007 - Dokumentnr: 1050350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:494
Bestemmelse om bruksrett til biloppstillingsplasser
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

19.12.2007 - Dokumentnr: 1050402 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:494
Bestemmelse om fremtidig utvikling av eiendommen. Den industrivirksomhet som drives på eiendommene skal kunne fortsette.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2011 - Dokumentnr: 755923 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV
Orgnr. 971 185 589
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2011 - Dokumentnr: 755923 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV
Orgnr. 971 185 589
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 317633 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr: 2146
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Best. om adkomstrett
Gangadkomst gjennom eksisterende portrom
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:527 Bnr:3
Gangadkomst gjennom eksisterende gangkulvert
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Eiendommen skal være til felles bruk for rettighetshaverne

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Bruksrett til 16 sykkelplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 21 sykkelplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 20 sykkelplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
mellom gnr. 227 bnr. 590, 591, 592 ,593, gnr. 527 bnr. 3, 4
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelser om felles stikkledninger for avløp mellom gnr. 227 bnr. 590, 592
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelser om felles stikkledninger mellom gnr. 227 bnr. 591, 593
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2012 - Dokumentnr: 627058 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelser om felles stikkledninger for vann mellom gnr. 227 bnr. 590, 591, 592, 593 gnr. 527 bnr. 4
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2012 - Dokumentnr: 693052 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590
Kan ikke slettes uten samtykke
fra hjemmelshaver til gnr.227 bnr. 185 og gnr. 227 bnr. 593 i Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389849 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:94
Rett til å bruke område som uteplass og rett til å oppføre skjermvegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2014 - Dokumentnr: 421985 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:198
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:239

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:248
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:249
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:250
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:251
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:252
Bestemmelse om vedlikehold og kostnadsansvar
Kan ikke slettes uten samtykke
fra gnr. 227 bnr. 593 og gnr. 227 bnr. 185
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2014 - Dokumentnr: 421985 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra gnr. 227 bnr. 593 og gnr. 227 bnr. 185
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2014 - Dokumentnr: 421985 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantningsbed
Kan ikke slettes uten samtykke
fra gnr. 227 bnr. 593 og gnr. 227 bnr. 185
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2023 - Dokumentnr: 1386651 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.08.2012 - Dokumentnr: 702618 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/5807

31.03.2023 - Dokumentnr: 345277 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Ny seksjon:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:590 Snr:67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/17879

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, 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. 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.

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.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3

000,- per visning.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kr. 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 20. januar 2024

Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Gøteborggata 10A

Tilstandsrapport

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 590, snr. 67

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 85 m²



Befaringsdato: 03.01.2024 **Rapportdato:** 05.01.2024 **Oppdragsnr.:** 18745-2000 **Referansenummer:** SK7128

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

Gå til side

UTVENDIG

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på bad.
Vegger: malte flater, fliser på bad.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc
Badekabin:
Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører, speil, skap, opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc
Badekabin:
Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører, speil, skap.

Gå til side

KJØKKEN

Foliert glatt innredning fra Sigdal, soft close, fliser over benk, lyslist, takoppføring, laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp (skade i topp), kvern, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, nisje for side by side (tilkoblet vann)
Det anbefles å montere waterguard og komfyrvakt.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

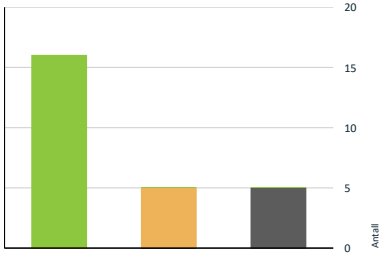
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken m/utg balkong > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Anvendelse
Midlertidig brukstillatelse.

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom, 2 stk. bad/wc, stue/kjøkken med utgang til balkong, bod.
Det medfølger/disponeres bod på ca. 5 kvm. og 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg-

Vedlikehold
Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkiong med støpt dekke, belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på bad.
Vegger: malte flater, fliser på bad.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen krymperiss i overganger. Slitasje på parkett ved terrassedør og kjøleskap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig oppgradering og vedlikehold må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering soverom, ingen registrerte avvik

Tilstandsrapport



Nivellering stue/kjøkken, ingen registrerte avvik

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på karmer, noen terskler er sprukket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badekabin:
Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører, speil, skap, opplegg for vaskemaskin.



5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, konstruksjonshimling.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekabin.

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badekabin:
Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører, speil, skap.



5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, konstruksjonshimling.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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



5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekabin.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 2 Overflater og innredning

Foliert glatt innredning fra Sigdal, soft close, fliser over benk, lyslist, takoppforing, laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp (skade i topp), kvern, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, nisje for side by side (tilkoblet vann)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Noe slitasje på innredning

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• De påviste skader må utbedres.

Fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG RJ Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG RJ Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiatorer.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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 oppdatert? (årstall)
   2012 Iht eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
    Nei



TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

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

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
5. etasje	80	5		85	7	
SUM	**80**	**5**			**7**	
SUM BRA	**85**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré , Bad/wc, Bad/wc, 3 stk. soverom , Stue/kjøkken m/utg balkong, Bod		

Kommentar

Entré, 3,19 x 1,49, målt til hjørne spiss
Soverom 1, 4 x 3,29, måler fra døråpning
Bad 1, 1,52 x 1,83
Soverom 2, 2,75 x 2,83
Bad 2, 1,93 x 2,17
Soverom 3, 2,29 x 2,64 (målt fra midt på skrå vegg)
Stue/kjøkken, kjøkken del 2,06 x 2,52 stue del 2,87 x 3,58 spise del 3,32 x 3,55 (målt til soverom og fra delevegg mot bad
Bod, 2 x 1,52

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråvegger, sjakter mm. Balkong er oppmålt til ca. 7,5 kvm., rundet ned til 7 kvm. grunnet innkassinger rundt dør mm. Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak, takvinduer, skrå vegger og sprang medfører at en en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. En eksakt oppmåling med målenøyaktighet innenfor 2 % er ikke utført. For eksakt mål oppfordres til å bestille en kontrollmåling av arealet av Romly AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2024	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Bård Espen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	590		67	8560 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Gøteborggata 10 A

Hjemmelshaver
Hansen Bård Espen

Kommentar
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.723,– pr. md.

Boligselskap
Sameiet Konfektfabrikken

Forretningsfører
Obos

Organisasjonsnr
911990245

Felles formue
Kr. 1 874 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 0 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktivt, sentralt og rolig beliggende på idylliske Rodeløkka i nyetablerte Konfektfabrikken. Området er spennende og sjarmerende med sin gamle trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære, samtidig som det bygges nytt og moderne. Rett rundt hjørnet er du på den yrende siden av Grünerløkka hvor det finnes et utall av byens mest populære kafeer, barer og restauranter og diverse butikker. Flotte park- og friområder i nærområdet som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Cuba og Akerselva med fine tur-og rekreasjonsmuligheter. Like i nærheten finner vi også Mathallen (sto ferdig i 2012) med sitt rike tilbud av ferske råvarer. Gangavstand til sentrum. Barnehager og skoler i nærområdet. Kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi, Bunnpris, ICA og Meny. Kollektivtrafikk finner man kun 2-5 min i alle retninger fra leiligheten. Det er gangavstand til flotte Ringnes Park med en av Oslos beste kinoer, kafeer, matbutikk og frisør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8684737			

Kommentar
Bygningsforsikring

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 590
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SK7128

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Røa

Oppdragsnr.
22-0205/23

Selger 1 navn
Bård Espen Hansen

Gateadresse
Göteborggata 10A

Poststed
OSLO

Postnr
0566

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 13
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.: 8684737

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 22-0205/23

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det foretar halvårlig service av ventilasjonsanlegg, service av hels hver kvartal og vedlikehold av el-anlegg ved behov (utskifting av lamper i fellesarealer), i tillegg til årlig ettersyn av sentralfyringsanlegg.
Arbeid utført av: Haaland Klima AS, Arkel Oslo AS, Hafslund Celcio AS, Kone Heis AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se ovenfor.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er klargjort for ladeboks for elbil. Garasjesamelet har ladeavtale med Elaway.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 22-0205/23

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger kun midlertidig ferdigattest. Endelig ferdigattest er ikke utstedet ikke grunnet byråkratisk rot mellom Plan og Bygningsetaten (PBE), Oslo Brann og redningsvesen (OBR), Mondeléz (eieren av Freia-fabrikken) og opprinnelig utbygger Veidekke. Den konkrete saken handler om en låst port som hindrer redningsbiler fra OBR tilgang til kortsiden av blokken på den vestre siden, på Mondeléz' eiendom. Styret i samelet har fått opplyst at det er PBEs oppgave på vegne av OBR å inngå en avtale med Mondeléz om tilgang, men det har aldri skjedd til tross for en rekke purringer opp gjennom årene både fra utbygger Veidekke og styret i Samelet Konfektfabrikken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har fra tid til annen blitt gjort observasjoner av enkeltstående kre.

Document reference: 22-0205/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0205/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Espen Hansen	c3f30ac8b358ee6b8861fb5 dd44476dd706cd453	11.12.2023 12:06:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

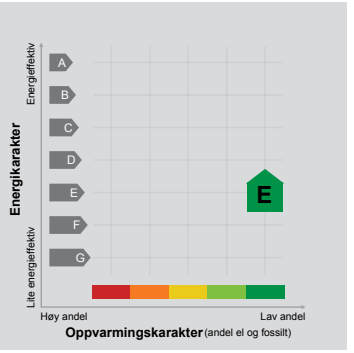
Document reference: 22-0205/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Gøteborggata 10A
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	590
Seksjonsnummer	67
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300139314
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	856aa239-ddd0-49cb-8fdd-d858272fef4b
Dato	13.12.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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	2012
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gøteborggata 10A
Postnummer: 0566
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 13.12.2023 9:08:31
Energimerkenummer: 856aa239-ddd0-49cb-8fdd-d858272fef4b

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 590
Seksjonsnummer: 67
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300139314

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	80 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	208 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	178,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.6.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	69,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	138,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 639 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 505 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 639 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 816 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 823 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 639 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Nina Osnes
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

7542276 7214/67 12.12.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.12.2023.

Boligselskap: 7214, Sameiet Konfektfabrikken
Organisasjonsnr: 911.990.245
Eier: Bård Espen Hansen
Leieobjekt: 67
Seksjonsnummer: 67
Adresse: Gøteborggata 10 A, 0566 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8684737.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- En del sameiere har kjøpt ideell andel i Konfektfabrikken Garasjesameie, gnr 527 bnr 4 ideell andel 30/9552. Faste trekk pr. måned på kr. 500,- pr. garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Plassen følger ikke automatisk ved salg.
- Megler må oppgi i eierskiftemeldingen om kjøper skal overta garasjen.
- Plassen kan selges separat til seksjonseiere i andre sameier innenfor Konfektfabrikken så lenge det ikke er parkeringsmessig underdekning i sameiet plassen er tilknyttet. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser.
- Veidekke/Nordr har tinglyst førstegangseier i garasjesameiet. Megler må overdra andelen til ny eier. Kontaktperson hos Veidekke/Nordr er Morten Rolf Johansen: morten.johansen@nordr.com
- Nøkler/skilt bestilles hos styret pr e-post konfektfabrikken1@styrerommet.no. Dette gjelder nøkler til leilighetsdører. Postkasser er ikke en del av låssystemet og den enkelte kan kopiere disse selv.
- Styret har utstrakt kontakt med beboerne pr. mail. Mailadressen og telefonnummer til kjøper må oppgis i eierskiftemeldingen.
- Fiberleverandør Lynet. Den enkelte må selv inngå avtale med kabel-tv dersom man ønsker det.
- Selskapet har ikke husordensregler.
- Hjemmesiden til sameie er: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1.
- Sameiet har i 2023 blitt sammenslått fra fire til ett sameie. Dette ble gjeldende fra mai 2023 og sameiet er i dag bestående av 252 seksjoner.
- Felleskostnader øker med 5 % fra 01.02.2024. Fiber øker med 70 kr fra 01.02.2024.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.723,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.797,-
Felleskostnader likt	827,-
Fibernett	99,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.974,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	10,-	0,-	1.874,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige tlf.22 85 08 28 ev. pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten endring av priser på våre tjenester med virkning fra 01.01.2024.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00

Til seksjonseierne i Sameiet Konfektfabrikken

7214 01.11.2023

VARSEL OM ENDRING AV FELLESKOSTNADER

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.02.2024. Som følge av ny internettavtale med OBOS OpenNet, vil det også bli en økning fra kr 99 til kr 169 per måned for internettilkobling.

Bakgrunnen for endringen er økte kostnader i forbindelse med normal drift av sameiet, bl.a. kommunale avgifter (i 2024 vil vann og avløp øke med 20,7 % og renovasjon med 8 %) og forsikringspremie (ca. 10 %). Kommunale avgifter og forsikring står alene for over kr 550 000 økning i forhold til 2023. Generell inflasjonsjustert prisstigning er også lagt til grunn.

I tillegg er det nødvendig å bygge opp kapital for å kunne gjennomføre større vedlikeholdsarbeider i fremtiden, samtidig som sameiets likvide midler bør komme på anbefalte nivåer fra vår forretningsfører OBOS.

Nye fakturaer sendes den enkelte.

Har du avtalegiro?
Dersom du har avtalegiro med beløpsgrense, må du selv endre dette i din nettbank, eventuelt ta kontakt med banken din for å få endret denne.

Med vennlig hilsen
For Styret i Sameiet Konfektfabrikken

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

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

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
KONFEKTFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Veidekke Eiendom AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets bygging
Endret ved sameiermøte 01.06.2021.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiebrøken er basert på sameieandelenes areal i eiendommen.

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

1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Styret

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

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

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

4. Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Fordeling av kostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

6. Disposisjonsrett over sameieandel

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

6.2 **Sameieandel med rett til parkeringsplass**
En sameieandel på 30/9 552 i garasjesameiet innenfor gruppe 1 iht pkt 1.3 ovenfor gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en

parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte bruksplan for parkering, jf. vedlegg 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Garasjeanlegget - bruk

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

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

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

7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

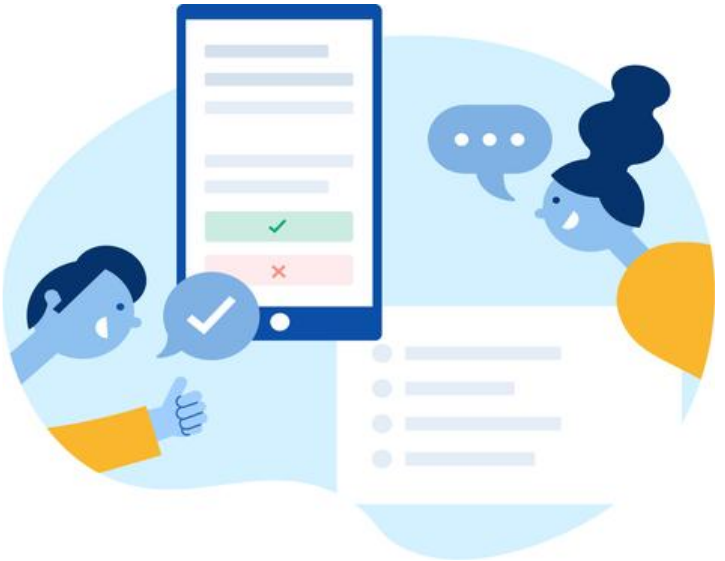
7.5 Elbilladere skal kun installeres på felles ladeanlegg med den leverandøren styret til enhver tid har driftsavtale med, og med en lader som kan kommunisere med eksisterende ladesystem.

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

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

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdelen i samsvar med slik rivning).

ooOoo



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Konfektfabrikken

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 13. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Konfektfabrikken

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 15:00 og lukker 13. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7214

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Analoge stemmesedler leveres til Bård Espen Hansen sin postkasse. Gøteborggata 10a.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Konfektfabrikken

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Bård Espen Hansen og Benedicte Fjellanger er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Valg av tillitsvalgte

- Samtlige styremedlemmer bor i Sameiet Konfektfabrikken.
- Styret består av minst ett styremedlem fra hver blokk.

Innstilling
Forslaget til styre for Sameiet Konfektfabrikken er utarbeidet i felleskap av de tidligere styrene for sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4.

Roller og kandidater

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

- Bård Espen Hansen
  Konfektfabrikken 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Fjellanger
  Konfektfabrikken 1
- Grete Godtland Noem
  Konfektfabrikken 2
- Magne Pettersen
  Konfektfabrikken 3
- Tor Sigmund Walen
  Konfektfabrikken 4

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

- Ingeborg Urkegjerde
  Konfektfabrikken 3
- Sondre Ånesland
  Konfektfabrikken 1
- Ulf Cato Madsen
  Konfektfabrikken 4

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 10.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.23
Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn:** Sameiet Konfektfabrikken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bård Espen Hansen og Benedicte Fjellanger er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Bård Espen Hansen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Benedicte Fjellanger
- ☐ Grete Godtland Noem
- ☐ Magne Pettersen
- ☐ Tor Sigmund Walen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Ingeborg Urkegjerde
- ☐ Sondre Ånesland
- ☐ Ulf Cato Madsen

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Konfektfabrikken 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 911990245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. mars kl. 09:00 til 6. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder og protokollvitner

Valg av møteleder og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder. Lise Merethe Gran og Robin Idland Krüger er valgt som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 125 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bård Espen Hansen (27 stemmer)

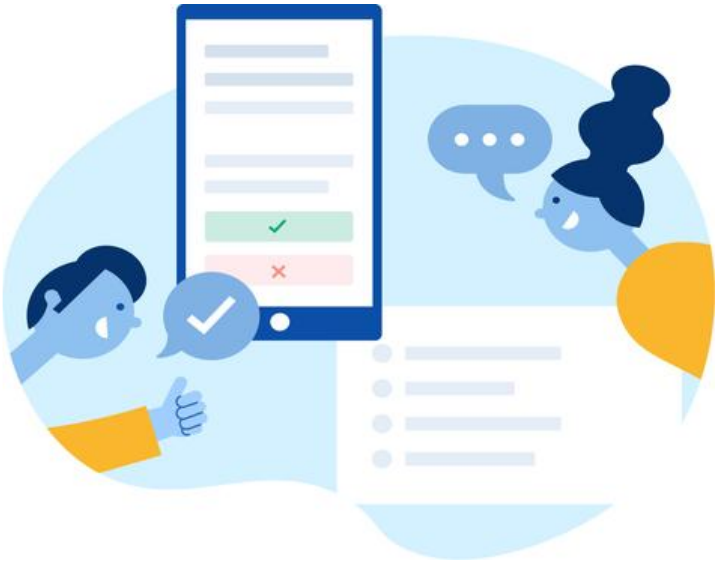
Følgende stilte til valg:
Bård Espen Hansen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bendicte Fjellanger (27 stemmer)
Fredrik Millstein (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bendicte Fjellanger
Fredrik Millstein

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Hollerud (27 stemmer)
Sondre Ånesland (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Hollerud
Sondre Ånesland



Årsmøte 2023

Konfektfabrikken 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 6. mars 2023

Velkommen til årsmøte i Konfektfabrikken 1 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7214

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Konfektfabrikken 1 Sameie

Sak 1
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2
Valg av møteleder og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av møteleder og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder. Lise Merethe Gran og Robin Idland Krüger er valgt som protokollvitner.

Sak 3
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7214 Konfektfabrikken 1 Sameie 01.03.2023.pdf

Sak 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 125 000

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bård Espen Hansen

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

- Bendicte Fjellanger
- Fredrik Millstein

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

- Sondre Ånesland
- Stine Hollerud

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Espen Hansen	Gøteborggata 10 A
Styremedlem	Benedicte Fjellanger	Gøteborggata 12 C
Styremedlem	Fredrik Hafstad Millstein	Gøteborggata 10 A
Varamedlem	Sondre Sandmo Ånesland	Gøteborggata 10 A
Varamedlem	Stine Marit Sundsbø Hollerud	Gøteborggata 12 D

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post konfektfabrikken1@styrerommet.no. Se Konfektfabrikken 1 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7214 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 1 Sameie
Sameiet består av 84 seksjoner.
Konfektfabrikken 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911990245, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 590

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

Konfektfabrikken 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært høy aktivitet i styret også det siste året. Det er avholdt fire styremøter i K1-styret og en rekke uformelle møter på tvers av de fire sameiene i Konfektfabrikken. I forbindelse med forberedelse av sammenslåing av de fire sameiene i Konfektfabrikken er det avholdt to sameiermøter, et felles for alle sameierne og et separat for Konfektfabrikken 1. Styret har brukt mye tid på møtevirksomhet med OBOS og ekstern juridisk rådgiver vedrørende sammenslåingen.

Styret har forsøkt å møte den utfordrende økonomiske situasjonen og de høye energiprisene ved å gradvis øke felleskostnadene det siste året, og har lykkes å beholde en sunn økonomi i sameiet til tross for eskalerende inflasjon. Pr. 1 mars har sameiet nærmere 700 000 kroner i oppsparte midler, avsatt til vedlikehold og til innbetaling av egenkapital til det sammenslåtte sameiet.

Styrets har besørget utskifting av varmeveksleren i energisentralen. Det er gjennomført inspeksjon av kjøkkenventilator i samtlige boliger i forbindelse med feilsøking av ventilasjonsanlegget. Styret har administrert og organisert bytte av låser for eiere som ønsker elektronisk lås til egen bolig. Det er organisert dugnad i fellesområdene, arrangert tenning av julegran og avholdt konsert med Birkelunden mannskor. I tillegg bruker styret mye tid på å følge opp enkeltsaker med sameiere som har behov for assistanse i ulike forbindelser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnadene på 15 % som ble effektuert fra og med 1. november 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet energi/fyring.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 193 220.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 1 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 1 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 1 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: WHXZX-FUD66-1IXMB-FYEQK-ON4GJ-NXC0D

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WHXZX-FUD66-1IXMB-FYEQK-ON4GJ-NXC0D

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

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serial number: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-02-16 14:06:04 UTC
bankID

Penneo document key: WHXZX-FUD66-1IXMB-FYEQK-ON4GJ-NXC0D

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at https://penneo.com/validator

KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 898 356	1 918 965	2 828 000	3 326 000
Andre inntekter		0	31 549	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 898 356**	**1 950 514**	**2 828 000**	**3 326 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-11 985	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-125 000	-85 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-14 782	-11 093	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-138 173	-134 278	-136 000	-145 000
Konsulenthonorar	6	-95 882	-11 543	-7 500	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-265 603	-1 071 084	-155 000	-226 000
Forsikringer		12 543	-131 816	-140 000	-154 000
Kommunale avgifter	8	-686 561	-658 343	-678 000	-818 000
Energi/fyring	9	-1 133 594	-1 006 618	-1 050 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 296	-91 080	-114 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-218 582	-220 531	-158 250	-192 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 792 554**	**-3 433 369**	**-2 592 750**	**-2 854 500**
DRIFTSRESULTAT		**105 802**	**-1 482 856**	**235 250**	**471 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	728	1 428	5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**728**	**1 428**	**5 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**106 530**	**-1 481 428**	**240 250**	**471 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 481 428		
Til opptjent egenkapital		106 530	0		

KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		210	7 104
Kundefordringer		52 636	570
Andre kortsiktige fordringer		0	443 602
Driftskonto OBOS-banken		564 400	52 655
Sparekonto OBOS-banken		43	49 721
SUM OMLØPSMIDLER		**617 290**	**553 652**
SUM EIENDELER		**617 290**	**553 652**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		193 220	86 689
SUM EGENKAPITAL		**193 220**	**86 689**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 007	46 917
Leverandørgjeld		365 063	83 810
Annen kortsiktig gjeld		0	336 236
SUM KORTSIKTIG GJELD		**424 070**	**466 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**617 290**	**553 652**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023
Styret i Konfektfabrikken 1 Sameie

Bård Espen Hansen /s/ Benedicte Fjellanger /s/ Fredrik Hafstad Millstein /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 789 060
Fibernett	109 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 898 356**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 533, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 782.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 135
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 387
Andre konsulenthonorarer	2 640
SUM KONSULENTHONORAR	**-95 882**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 393
Drift/vedlikehold VVS	-13 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 102
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 578
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 276
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-265 603**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-420 634
Renovasjonsavgift	-265 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-686 561**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-254 451
Fjernvarme	-879 143
SUM ENERGI / FYRING	**-1 133 594**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-63 582
Renhold ved firmaer	-85 080
Andre fremmede tjenester	-2 729
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-700
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 533
Andre kontorkostnader	-687
Bank- og kortgebyr	-3 660
Velferdskostnader	-51 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-218 582**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	234
SUM FINANSINNTEKTER	**728**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7774265. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 1.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 6.03.23
Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn:** Konfektfabrikken 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder og protokollvitner

Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder. Lise Merethe Gran og Robin Idland Krüger er valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bård Espen Hansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bendicte Fjellanger

☐ Fredrik Millstein

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Sondre Ånesland

☐ Stine Hollerud

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

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Konfektfabrikken

Organisasjonsnummer: 911990245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 15:00 til 13. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 88.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Bård Espen Hansen og Benedicte Fjellanger er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

- Samtlige styremedlemmer bor i Sameiet Konfektfabrikken.
- Styret består av minst ett styremedlem fra hver blokk.

Innstilling
Forslaget til styre for Sameiet Konfektfabrikken er utarbeidet i felleskap av de tidligere styrene for sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bård Espen Hansen (71 stemmer)

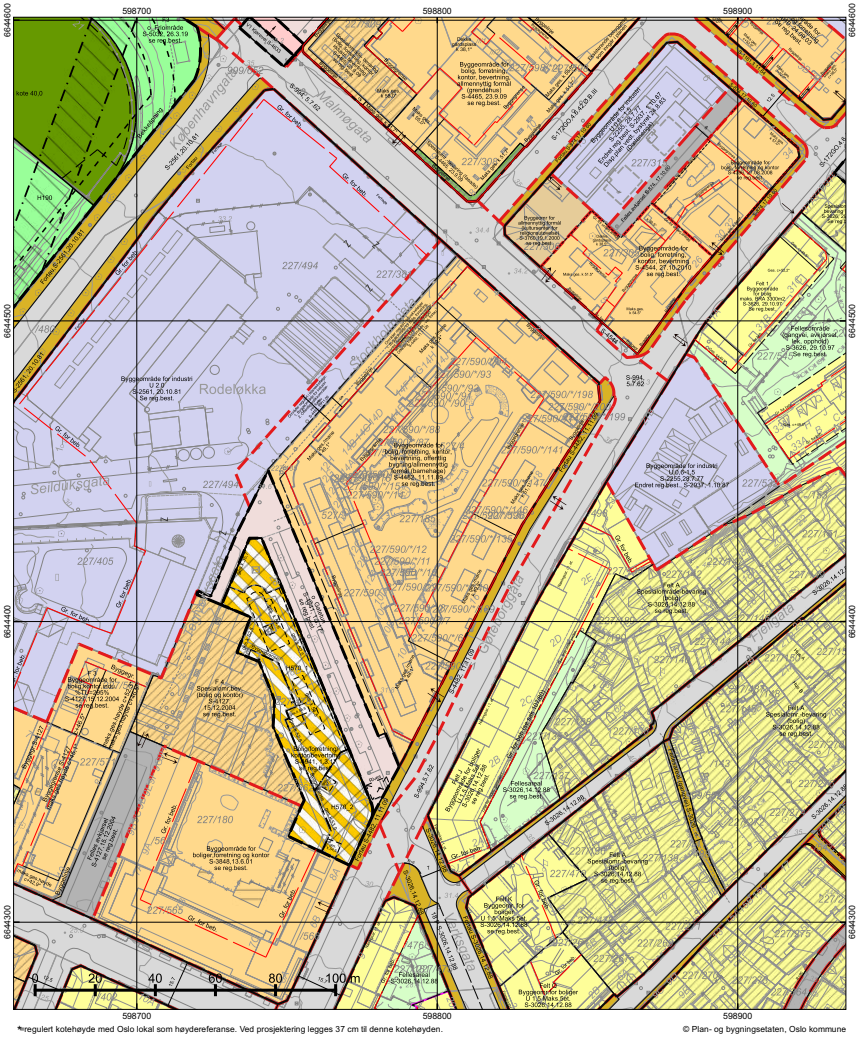
Følgende stilte til valg:
Bård Espen Hansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Benedicte Fjellanger (71 stemmer)
Grete Godtland Noem (77 stemmer)
Magne Pettersen (78 stemmer)
Tor Sigmund Walen (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benedicte Fjellanger
Grete Godtland Noem
Magne Pettersen
Tor Sigmund Walen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingeborg Urkegjerde (58 stemmer)
Sondre Ånesland (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ulf Cato Madsen
Ingeborg Urkegjerde
Sondre Ånesland



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2024
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 317897/ 86483214
Deres ref.: 46673/ NINOS@MSNOP
Adresse: GØTEBORGGATA 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/590

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

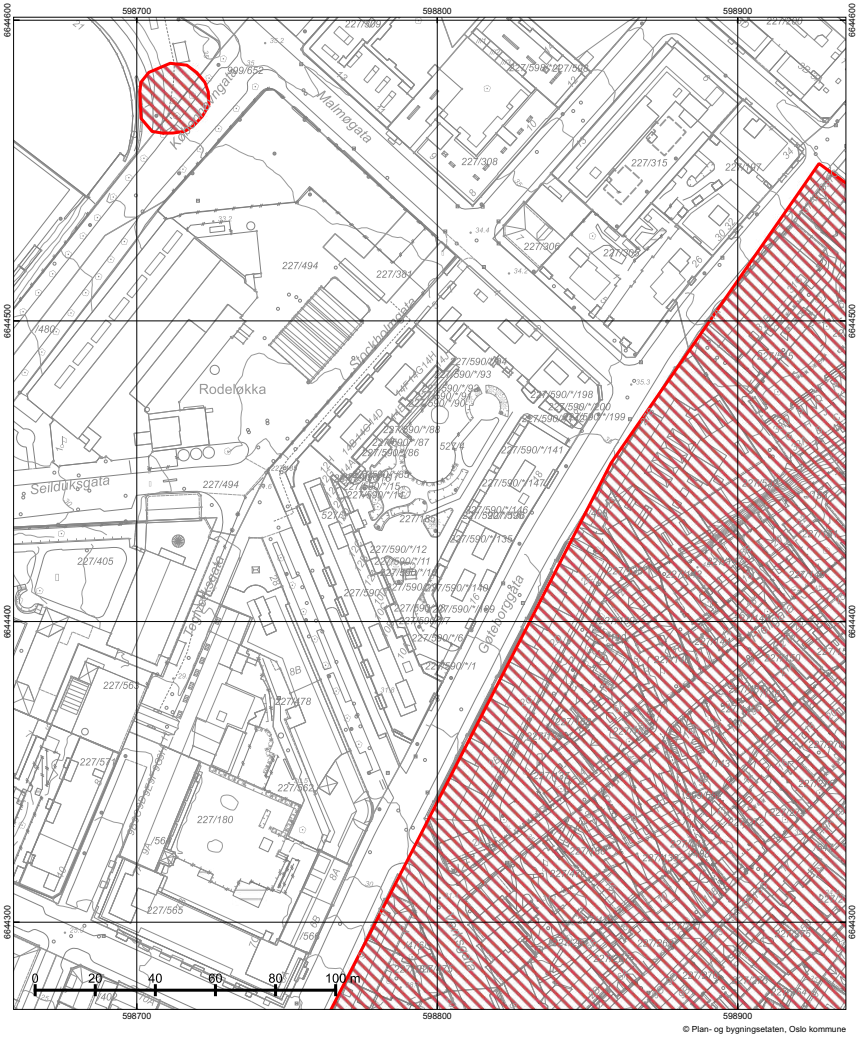
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

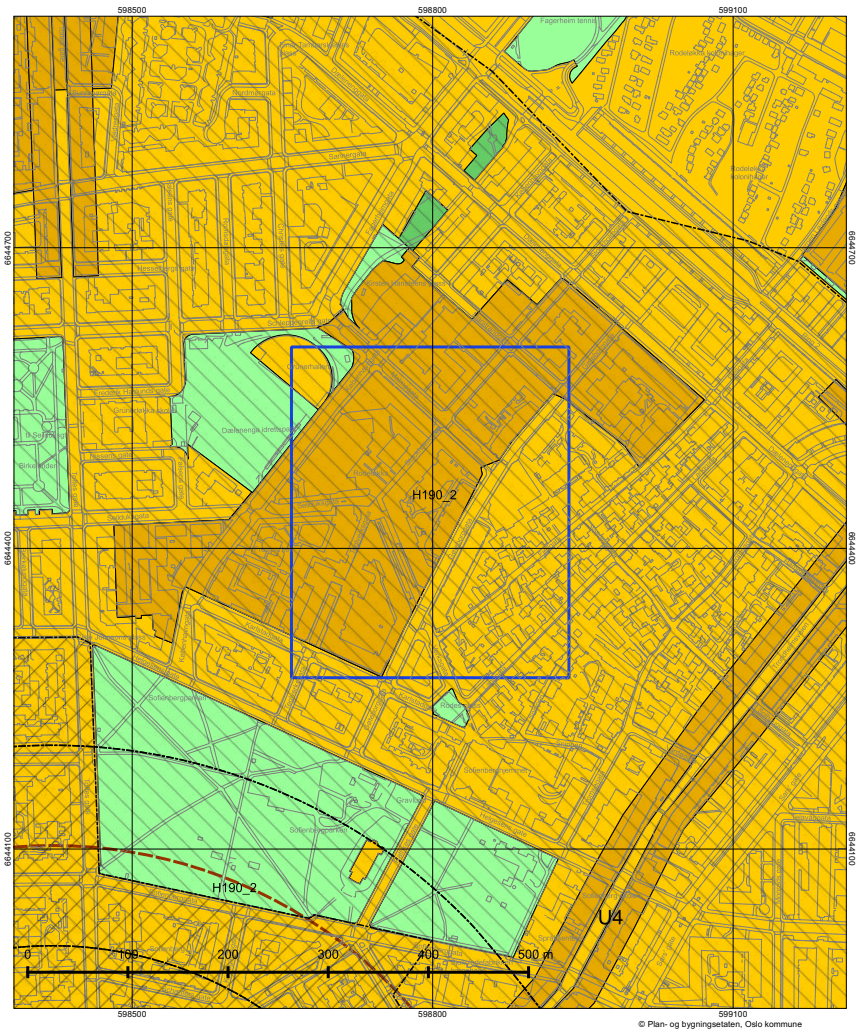
Dato: 08.01.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 317897/ 86483214
Deres ref.: 46673/ NINOS@MSNOP
Adresse: GØTEBORGGATA 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/590

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: 08.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 317897/86483214
Deres ref.: 46673/ NINOS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4482

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alternativ 2 for del av Johan Throne Holst plass 1 (Freia).

Vedtaksdato: 11.11.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200604985

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200604985

Dokumentet består av 3 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 DEL AV JOHAN THRONE HOLSTS PLASS 1 (FREIA) GNR.227 BNR.185 OG GNR. 227 BNR. 478.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 200604985 datert 11.03.2008, revidert 18.06.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- områder regulert i tidsrekkefølge:

1. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).
2. Offentlig trafikkområde: vei, fortau.
1. Byggeområde for industri.
2. Offentlig trafikkområde: vei, fortau.
1. Fellesområde: felles avkjørsel, gårdsplass.
2. Offentlig trafikkområde: vei, fortau.

§ 3. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 21 000 m². Samlet bruksareal for forretninger, kontor og bevertning skal ikke overstige BRA = 2 000 m². Det skal etableres en barnehage på 700 m² BRA med tilgang til uteareal for lek og opphold på 1 700 m². Barnehagen skal etableres nord i kvartalet og uteareal skal anlegges i tilknytting til inneareal. Bruksareal for parkeringsanlegg og kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel (boder og tekniske rom) og der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 1,0 meter, skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2 Plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser og byggelinjer. Avgrensning mellom byggehøyder er vist på plankart. Overbygd sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense. Nettstasjon med tilhørende anlegg skal plasseres og innpasses i ny bebyggelse. Bebyggelsen skal ikke være til hinder for netteiers drift, vedlikehold og fornyelse av anleggene. Det tillates oppført inntil 3 meter høyt gjerde i formålsgrensen langs Stockholmgata og Verksgata som avgrensning mot industriområdet. Gjerdet må gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Det må innsendes byggesøknad for oppførelse av gjerdet.

§ 3.3 Høyder
Maksimum tillatt gesims-/mønehøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 5 etasjer. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan føres inntil 3,0 meter over bygningens maks gesimshøyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes min 3,0 meter inn fra gesims. Utkraging av balkonger, karnapper og baldakiner tillates maks 1,0 meter utover byggelinje mot offentlig gate med fri høyde på minst 3,5 meter fra terreng. Mot gårdsrom tillates ovennevnte elementer og svalganger inntil 2 meter utenfor fasadeliv.

§ 3.4 Utforming
Bebyggelse: Bebyggelsen langs Stockholmgata og Verksgata skal oppføres sammenhengende. Det skal etableres åpning i fasade med gjennomgang ut mot Verksgata, minimum 4,5 meter bred og 5 meter høy. Dersom bebyggelsen oppføres sammenhendende langs Gøteborggata, fra Malmøgata til Verksgata, skal det etableres minimum 3 portromsåpninger i fasaden i minimum 2 etasjes høyde. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadeuttrykket. Ved utforming av bygningen i krysset Seilduksgata/Verksgata/ Stockholmgata skal det legges særlig vekt på at denne skal fremstå som et fondbygg med høy estetisk kvalitet. All bebyggelse skal ha flate tak. Rekkverk for takterrasse skal plasseres langs innvendig side av gesims. Svalganer tillates maksimum for 4 boenheter. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Alle leiligheter som vender mot Stockholmgata skal ha minst ett rom for varig opphold mot stille side. Det tillates ingen ensidig belyste nord- og nordøstvendte leiligheter. Lokaler i første etasje på bakkeplan kan ha himlingshøyde 3,5 meter og øvrig utforming som legger til rette for at gateorientert og publikumsrettet

virksomhet kan innpasses.

Leilighetsfordeling: Leilighetsfordelingen skal være maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m^2 BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-80 m^2 BRA og minimum 50 % leiligheter over 80 m^2 BRA.

Uteoppholdsareal: Det skal avsettes et minimum uteoppholdsareal MUA = 25 % av boligenes bruksareal (BRA). Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng/i gårdsrom på dekket over parkeringskjeller. Barnehagens uteareal inngår ved beregning av boligenes uteoppholdsareal. Barnehagens utearealer skal kunne inngjerdes og skal være tilgjengelig for boligene innenfor planområdet utenom barnehagens åpningstid. Det skal etableres vegetasjonsdekke på 50 - 80 cm og plantekummer for busker og trær over parkeringskjeller. Ved planting av trær skal jorddybden være minimum 80 cm.

§ 4. Avkjørsel
Planområdet kan ha to avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra garasjekjeller.

§ 5. Parkering
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Det skal i tillegg anordnes 70 parkeringsplasser. Minst 5 % av plassene skal være avsatt for forflytningshemmede. All parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng. Eksisterende fotgjengerkulverter mellom eiendommene gnr. 227 bnr. 185 og gnr.227 bnr. 478 kan beholdes som atkomst til parkeringskjeller.

§ 6. 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 redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse av 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. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. 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.

§ 7. Område regulert i tidsrekkefølge
Stockholmgata og Verksgata er regulert i tidsrekkefølge med tre ulike formål. Tidsrekkefølge 2, regulering til offentlig trafikkområde, skal gjennomføres ved opphør av industrivirksomhet.

For byggeområde bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) i reguleringsformål 1 gjelder bestemmelser som tilliggende byggeområde.

For byggeområde industri i reguleringsformål 1 gjelder bestemmelser som i tilliggende industriområde

Fellesområde: felles avkjørsel, gårdsplass i reguleringsformål 1 skal være felles for gnr. 227 bnr. 185 og gnr. 227 bnr. 478.

§ 8. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering 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. Støyforurensning
Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer ved igangsettelse av et nybygg, skal tilfredsstilles. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. Rekkefølgebestemmelse
Gøteborggata, kjørevei og fortau skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen. Byggesøknad for oppførelse av gjerde i formålsgrensen langs Stockholmgata og Verksgata som avgrensning mot industriområdet må være innsendt før midlertidig brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen.

Gøteborggata 10A

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
518 elever, 23 klasser	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**13 min**
447 elever, 26 klasser	1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**14 min**
557 elever, 30 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
420 elever, 30 klasser	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**23 min**
507 elever, 23 klasser	1.8 km
Foss videregående skole	**13 min**
600 elever, 20 klasser	0.9 km
Hersleb videregående skole	**14 min**

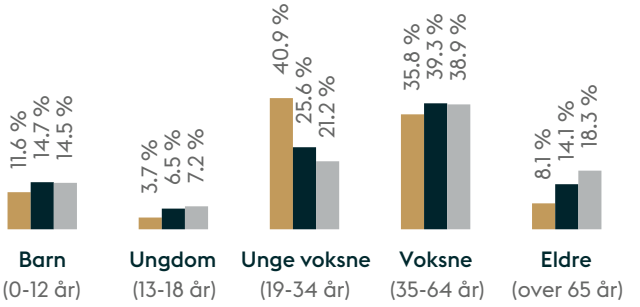
Offentlig transport

Dælenenga	**6 min**
Linje 30	0.5 km
Sofienberg	**7 min**
Linje 17	0.5 km
Carl Berners plass	**11 min**
Linje 5	0.8 km
Tøyen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.2 km

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år)	**5 min**
63 barn	0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-...	**5 min**
124 barn	0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (...	**7 min**
29 barn	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 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	5 min
Sofienberg ungdomsskole	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
SATS Ringnes Park	12 min

«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Røa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 Oslo

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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

222 25 500

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0205/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gøteborggata 10A 0566 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 590, snr 67 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no