NORDVIK

Gøteborggata 6

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gøteborggata 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms med solrik, vestvendt balkong og felles takterrasse. Varmtvann, vannbåren gulvvarme og internett inkl.

Prisantydning	**6 750 000,-**
Omkostninger	**169 840,-**
Totalpris	**6 923 412,-**
Fellesgjeld	**3 572,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 878,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1891**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

GØTEBORGGATA 6
Presentert av Vilde Nadden

En unik 3-roms leilighet i en omgjort og påbygget fabrikkbygning. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en gjennomgående planløsning med god standard. Solrik, vestvendt balkong på ca. 4 kvm mot indre gård.

Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker noe praktisk, samtidig som du setter pris på at det er lyst og smakfullt. Denne leiligheten bør oppleves!

Varmtvann, vannbåren gulvvarme og internett inkl.
Bod på ca. 11 kvm
To romslige soverom
Solrik, vestvendt balkong mot bakgård
Separat kjøkken med plass til spisebord
Entré med gode oppbevaringsmuligheter
Romslig og tidløst bad som ble oppgradert i 2024
Møbelsnekret kjøkkeninnredning fra 2021
Stor og herlig takterrasse med utsikt, samt hyggelig indre gårdsrom

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 11 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0247/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gøteborggata 6, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 566, snr 17 i Oslo kommune

Selgere
Truls Skeie
Vilde Fjeldstad

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
168 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 919 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 932 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong mot bakgård.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
- Takhøyde er målt til 2,55 meter i stue.

Solforhold
I følge selger er det gode solforhold på balkongen med sol fra ca. 15:00 til ca. 22:00 midt på sommeren. På

takterrassen har man sol fra morgen til kveld.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og på plassering på uteplassen.

Innhold
Leiligheten består av gang, mellomgang, to romslige soverom, stort kjøkken og stue. Utgang fra stuen til en herlig balkong på 4 kvm som vender mot indre gårdsrom.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 11 kvm. Enkel tilgang til flotte uteområder i indre gårdsrom og felles takterrasse. I bakgården har man gressplen, beplantning, utemøbler, lekestativer m.m. Selger har brukt dette uteområdet masse, i tillegg til den herlige balkongen og felles takterrasse med fantastisk utsikt over Oslo.

Standard
Dette er en gjennomgående leilighet med moderne standard og smarte løsninger. Selger har eid boligen helt siden 2015, og har rett og slett trivdes utrolig godt! Dette er en leilighet som bør sees.

ENTRÉ
Romslig og praktisk entré/gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Plassbygde oppbevaringsløsninger for å utnytte plassen maksimalt. Her har man god plass til å henge ytterjakker og mange skohyller som gjør at man enkelt kan ha oversikt over mange sko. Dørcallinganlegg med portåpner. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Sikringsskap med automatsikringer er utenfor bad.

STUE
Leiligheten har en romslig stue med store vindusflater og direkte adkomst til balkong. Rommet vender i sin helhet mot indre gårdsrom og vest, noe som gir gode lys- og solforhold på ettermiddagene. God plass til sofagruppe, TV-seksjon, hyller og annet ønsket møblement. Pen enstavsparkett på gulv og nymalte vegger i 2026.

Takhøyden er målt til 2,55 meter.
Det er behagelig gulvvarme i alle rom.

BALKONG
Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 4 kvm, med god plass til utemøblement og planter. Supre solforhold og hyggelig utsyn over felles gårdsrom. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. kl. 15:00 til ca. kl. 22:00 (midt på sommeren). Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall. Praktisk med balkong over slik at man fint kan ha utemøbler ute på balkongen, selv om det regner.

KJØKKEN
Stort og utrolig fint hyggelig med nyere kjøkkeninnredning fra 2021. Møbelsnekret kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og tilkoblet ventilator over kokeplass. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Nisje til frittstående kjøleskap. Fordelerskapet til badet er bak kjøleskapet.

God plass til spisebord på kjøkkenet - her kan man invitere venner og familie til hyggelige lag.
Store vindusflater fra gulv til tak som gir hyggelig utsikt og godt med lys.

HOVEDSOVEROM
Praktisk og fint hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Lagringsplass i stort garderobeskap.

SOVEROM II
Dette er også et flott soverom som egner seg ypperlig som f.eks. barnerom, gjesteværelse eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov. God plass til seng, skrivebord, garderobeskap og annet ønsket møblement. Store vindusflater fra gulv til tak som vender mot rolig gate (Gøteborggata).

BAD
Flislagt baderom fra 2006 med varme i gulv og downlights i himling. Badet ble oppgradert med ny innredning i 2024. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. For ekstra oppbevaring har man montert et høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i himling.

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Parkering
Mulighet for leie eller kjøp av plass i garasjeanlegg like under bakgården. Beboere har fortrinnsrett (styreleder bekreftet at dette er i vedtektene). Konferer med styreleder for mer informasjon.

Ellers er det ofte til leie parkeringsplasser i umiddelbar nærhet, hvis det er ønskelig. Forslag:
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=365842595
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=303050943

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

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

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er gjort i leiligheten etter at eier overtok boligen:
2021:
- Nytt kjøkken av møbelsnekker, samt satt inn nye hvitevarer.
- Persienner på kjøkkenet ble montert. Arbeid utført av Oslo solskjerm.

2022
- Nye gulv på begge soverom og lister langs alle vegger

2024:
- Omfattende oppgradering av badet: Ny dusjvegg, nytt blandebatteri i dusj og vask, ny servant og oppbevaringsskap.
- Garderobe, sittebenk med oppbevaringsmulighet og kommode i gang bygget av møbelsnekker.

2026:
- Malt stue.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2015.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen skiftet blandebatterier i vask og dusj, samt inventar (servant, skuffer, skap, dusjvegg). De skiftet også et rør under vasken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: KW Elektro Oppdrag: Montasje av kurs på kjøkken Når: 2021 Firma: Elektrofagmannen AS Oppdrag: Opplegg av stikk på bad Når: 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Det er el-billader i felles garasjeanlegg, men dette er ikke en del av vår bolig/eiendom

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Tidligere byttet ventil til gulvvarmen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det var en lekk pakning i 2016 som førte til vannskade i gulv, vi fikk ved hjelp av forsikringen til sameiet (Gjensidige) som tørket opp fukt og la nytt gulv på kjøkkenet (og stue).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2015.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Ja. Beskriv: Det er vedtatt økning av felleskostnader etter eierbrøk i 3 måneder (september - oktober - november) for å kunne finansiere oppgradering av brannvarslingsanlegget i sameiet.

Boligen selges med boligkjøperforsikring.
H-nummer: H-0303.

Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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.

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

- Bygården kjeller og de to nederste etasjene er en gammel fabrikkbygning fra 1891 som ble omgjort til leiligheter i 2006. I 2006 ble det også bygget på flere etasjer. Denne leiligheten er en av de nye etasjene som ble bygget på.
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.
- En B-30 og db-40 ytterdør med dørpumpe.
- 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006
- Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

Tekniske installasjoner:
- Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Boligen har vannbåren varme.
- EL-anlegg med automatsikringer.
- Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

- Ytterdør: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Det er registrert overflateskader og avflassing på terrassedøren. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og kan over tid føre til fuktpåvirkning av trekonstruksjonen. Døren er også av en alder hvor redusert tetthet og isolasjonsevne må forventes.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte skjevheter dog påregnes.

BAD
- Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Tilleggskommentar fra megler: Bygården ble påbygget av et profesjonelt selskap i 2006. Disse stod for byggingen av badet og dokumentasjon foreligger nok hos dem, men siden dette er mange år siden har ikke selger dette.
- Overflater vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.
- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.
- Vanntett sjikt, membran og sluk: Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dette medfører usikkerhet om membranens utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller skader.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Tilleggende konstruksjon: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 00. Det ble målt i plate på vegg da bunnsvill er kledd med gips.

Tekniske installasjoner:
- Vannbåren varme: Anlegget er av eldre dato, og flere komponenter kan være nær forventet levetid. Det foreligger ingen opplysninger.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i hele tilstandsrapporten før bud inngis. Les mer om konsekvens og tiltak for hvert enkelt punkt i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Stringhylle i stue
- Kommode på soverom 2
- Hvitevarer kjøkken
- TV-benk
- Vaskemaskin
- Parasoll
- Garderobeløsninger i gang.
- Garderobeskap på hovedsoverom
- Taklamper og vegglampe i stue

Dette medfølger ikke:
- Vegghengt TV.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Gulvvarme i alle rom, slik at man slipper panelovner og radiatorer. Det er lagt vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra badet som har elektrisk gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
- Kvartal vinter: Januar (605,- / 318 kWt) + Feb (540,- / 287 kWt) + mars (528,- / 302 kWT) = 1 673,-
- kvartal sommer: Mai (404,- / 257 kWt) + Juni (280,- / 215 kWt) + Juli (319,- / 196 kWt) = 1 003,-
- I fjor betalte vi 3 298,- (2808 kWt)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 878,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, oppvarming (fjernvarme), bredbånd fra Lynet (fiber), vaktmestertjenester, trappevask, felles forsikring, komm. avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader (lik fordeling): 478,-
Lynet 149,-
Felleskostnader: 5 250,11,-

Styret har vedtatt ekstra innbetaling på totalt 150 000 kr fordelt etter eierbrøk. Deles opp i 3 omganger, og legges på felleskostnadene i månedene september, oktober og november.

Andre utgifter
I tillegg må man påregne disse kostnadene:
- Innboforsikring.
- Alarm, hvis det er ønskelig.
- Kabel-tv, hvis det er ønskelig.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 522 958,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 091 833,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Lynet internett (fiber) er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gøteborggata 6b og 8a, orgnr. 987483989

Om sameiet
- Sameiet Gøteborggata 6B og 8A er også sameier i gnr 227, bnr 180 "fellesarealet", herunder uteområde og adkomst i bakgård, og søppelrom i snr 3.
- Forretningsfører er OBOS.
- Sameiet består av 25 seksjoner.

Se siste årsberetning vedlagt i salgsoppgaven med informasjon om sameiets planer og utførte arbeider i 2025.

Hvordan har selger opplevd driften og informasjonen fra styret?
Svar: Veldig dyktig styreleder som er svært behjelpelig

og tar grep om det trengs. God kommunikasjon (styreleder svarer alltid raskt på SMS og mail) og bra med informasjon via Vibbo. Alt i alt er vi helt strålende fornøyd med drift og hjelp fra styret.

Nye seksjonseiere må fylle ut bestillingsskjema for postkasse og ringetablå som ligger vedlagt (ligger bak vedtektene).

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 572,-pr. 01.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207758450
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 71 973,00
Innfrielsesdato: 30.10.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet har ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 728,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 74 844,- for året 2025. Se regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se husordensregler og vedtekter. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
- Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- Båndtvang skal håndheves.
- Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, plikter å ta opp ekskrementer og unngå sjenerende bjeffing.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76615397.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 352 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst til oppgangen fra Gøteborggata. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gøteborggata er en rolig og attraktiv gate på Rodeløkka/Grünerløkka med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Leiligheten ligger tilbaketrukket til, vendt mot bakgård og rolig gate. Samtidig har du gangavstand til Oslo sentrum, samt kort og trygg gangvei til skoler (sokner til Grünerløkka skole) og flere barnehager. Boligen ligger rett ved hyggelige Sofienbergparken med flotte grøntområder, lekeplasser og sittegrupper.

Selgers ord om området:
"Nabolaget er rolig, men likevel er det bare to minutter til Sofienbergparken og 7 minutters gange til yrende liv på Ryes plass. Populære Vespa er like borti gata. Det er også kort vei til Carl Berner med kaféer, butikker og t-bane. Kule barer som Evviva og Art bar er bare få minutter lenger opp, og noen minutter andre veien er trendy Ratkes gate. Det er heller ikke langt bort til Botanisk hage og Tøyenbadet som vi har benyttet oss masse av. Her er altså virkelig mange bra tilbud og områder i alle retninger.

Kiwi på hjørnet, 1 minutt å gå. Mangler man noe under matlaging er det ikke noe problem å stikke ned å ordne det (på søndager er det Joker og Bunnpris i nærheten, men vi har ofte lånt det vi trenger av naboene). Ellers er det ikke langt til Coop Mega på Carl Berner, Meny på Ringnes Park. Fun fact: Aftenposten hadde en gjennomgang av matvaretilbudet på Rodeløkka i 2025. Oversikten viste at de som bor på Rodes plass (rett ved) har 13 dagligvarebutikker å velge mellom innen

gangavstand (750 meter)".

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter og forretninger. Noen restauranter i området som er verdt et besøk er: Vespa og Humla (som nevnt over), Perla, Café Stolen og Lofthus-pizza, Villa Paradisio, Südøst, Delicatessen og mange flere. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre og bryggeriutsalg - alt finner du i nærmiljøet. Kiwi-butikk ligger rett rundt hjørnet fra leiligheten.

Bydelen har flere store park- og grøntanlegg. Blant dem kan vi nevne Sofienbergparken (som ligger rett utenfor døren), Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Botanisk hage og Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter. Fra Akerselva går det fine turstier som strekker seg fra Maridalsvannet i nord, og helt til Bjørvika/sentrum i syd. Det er kun 5 min gange til Dælenenga fotballbane og Ishockey-/ flerbrukshall (kunstis). Fagerheimen Tennis ligger kun 13 minutter unna.

Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med populær Mathallen. Her selges spennende råvarer og du finner flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Døgnvill og Smelteverket. I tillegg er det en kort spasertur opp til Ringnes park, med blant annet Ringen Kino, SATS og stor Meny-butikk.

Meget gode kollektivmuligheter med T-bane fra Olaf Ryes plass og Carl Berner, samt trikk- og bussforbindelser fra Trondheimsveien, Schous plass og Thorvald Meyers gate m.m. Fra Sars gate kan man ta 31-busenn. I Sannergata kan man ta buss 21 og 33. Buss nr 30 går fra Toftes gate. Ellers har man tog fra Oslo S og busser fra Bussterminalen. Ca. 10 minutters gange til Oslo sentrum.

Hvordan erfaringer har selger med de nærmeste naboene?
Svar: Her er det både unge, eldre, enslige, par og familier med barn. Miljøet her er sosialt og vennlig og det er enkelt å bli kjent med andre om man ønsker det. Vi er gode venner med flere av naboene og vi spiser middager hos hverandre og sammen i bakgården.

Det er virkelig verdens beste oppgang (og bakgård) og vi har aldri opplevd lignende naboskap andre steder. Egentlig vurderte vi å flytte for flere år siden, men naboene har vært en av de største grunnene til at vi har blitt. Det er stort sett lite utskiftning av naboer.

Det arrangeres dugnad ca. to ganger i året. Det er frivillig oppmøte, men likevel dukker det som regel opp flere enn det er oppgaver til, og det serveres gjerne mat, drikke osv. Vi har også hatt sosiale sammenkomster som for eksempel julegrantenning. Denne uken blir det arrangert nabotreff i bakgården.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 2014 på følgende tiltak: Gøteborggata 6 - 8 - Bruksendring og ombygging av kontor/fabrikk til bolig - Tidligere adresse: Teglverksgata 7 - 9. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygården ble omgjort fra kontor/fabrikk til leiligheter i 2005. De nye plantegningene samsvarer med dagens planløsning, bortsett fra at det ser ut som kjøkkenet egentlig var plassert der hovedsoverom er i dag. Boligen var slik den er nå når eier kjøpte den.

Boligen selges slik den fremstår på visning. Evt. pålegg, søknader og endringer er kjøpers ansvar etter overtakelse.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning og kontor etter bestemmelsene i S-3848 av 13.06.2001. Området rundt er regulert til boliger, spesialområde for bevaring, vei, boliger/kontor/forretning/bevertning, fellesareal, friområde/park, industri, tomt for offentlig bygning m.m. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Bymiljøetaten har utarbeidet en konseptvalgutredning for gater og byrom på Grünerløkka, som legger overordnede føringene for hvordan disse endringene skal skje. I hovedsak skal det være fokus på å tilrettelegge for fotgjengere og syklister. Du kan lese mer om konseptvalgutredningen for Grünerløkka her: https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/konseptvalgutredning-grunerlokka/

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

301/227/566/17:
23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Bruksrett - gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon

og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:566 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2009 - Dokumentnr: 48981 - Erklæring/avtale
Avtale mellom Baandfabrikken brl, Gøteborggata 8 AS, Lissefabrikken brl og Sameiet Gøteborggata 6 og 8 vedrørende felles gårdsrom, takterasse, garasjeanlegg mv.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2026 - Dokumentnr: 903447 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.02.2006 - Dokumentnr: 11948 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1310
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1310
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1310
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1310
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/1310
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1310
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1310
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/1310
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1310
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1310
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/1310
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1310
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1310
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/1310
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1310

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:3
Bestemmelse om fellesareal - indre hage
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:566 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:527 Bnr:1
Fellesareal - underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:566 Snr:1

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:180 Snr:3
Bestemmelser vedr balkong
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:566 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2005 - Dokumentnr: 19006 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:565 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:565 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:565 Snr:3
Bruksrett
til takterrasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:566 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,59% av salgssum – estimert til kr. 39 825,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Trekkes fra megler for ekstra foto kr. 800,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visning 1, 2 og 3 - Utover det 3900,- per visning/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. Pris varierer basert på pakke og forretningsfører kr. 3 200,-
Utlegg foto - Ekstra bilder. kr. 2 800,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 132 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 16. august 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Gøteborggata 6B

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
538 elever, 23 klasser	0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**8 min**
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**13 min**
203 elever, 13 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**5 min**
431 elever, 30 klasser	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**23 min**
498 elever, 30 klasser	1.8 km
Hersleb videregående skole	**11 min**
Foss videregående skole	**12 min**
600 elever, 20 klasser	1 km

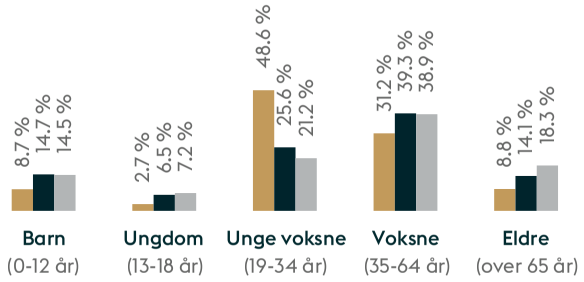
Offentlig transport

Sofienbergparken	**5 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
Sofienberg	**6 min**
Linje 17	0.4 km
Carl Berners plass	**11 min**
Linje 5	0.9 km
Tøyen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (1-...	**4 min**
67 barn	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	**4 min**
64 barn	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-...	**4 min**
93 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2.019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gøteborggata 6 B, 0566 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 566, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3828 **Eiendomsverdi ref nr:** QT3472

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

En B-30 og db-40 ytterdør med dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser over underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

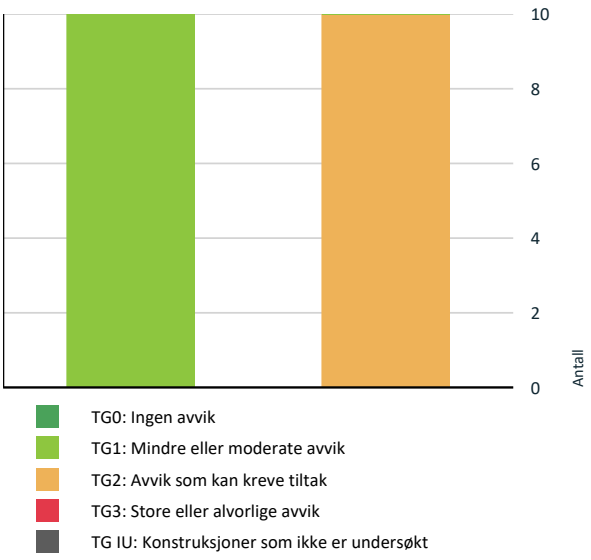
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.
Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1891

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje.
Konsekvens:
Registrert slitasje og sprekkdannelser i enkelte karmer medfører økt vedlikeholdsbehov. Dersom forholdet ikke utbedres kan fukt trenge inn i treverket og føre til videre nedbrytning og redusert levetid. Vinduene er også av en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Tiltak:
Lokal utbedring av sprekker og overflatebehandling anbefales som vedlikeholdstiltak. Vinduene bør følges opp med jevnlige kontroller og vurderes utskiftet ved videre nedbrytning eller svekket funksjon.

• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

• Det er registrert overflateskader og avflassing på terrassedøren. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og kan over tid føre til fuktpåvirkning av trekonstruksjonen. Døren er også av en alder hvor redusert tetthet og isolasjonsevne må forventes.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

• Overflateskader og avflassing på terrassedøren bør utbedres for å hindre ytterligere fuktpåvirkning og forringelse av trekonstruksjonen.
Utskifting vurderes dersom funksjonen svekkes eller skadene utvikler seg.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert

skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:
Fremskaffe eventuell eksisterende dokumentasjon (FDV, bilder, samsvarserklæringer)
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes:
Utføre nærmere tekniske undersøkelser (f.eks. hulltaking/fuktmåling der relevant)
Vurdere oppgradering eller rehabilitering ved usikker tilstand
Ved fremtidig oppgradering må full dokumentasjon iht. gjeldende normer etableres

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk. Det er ukjent tetsjikt. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dette medfører usikkerhet om membranens utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Konskvens:
Manglende drenering medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 00. Det ble målt i plate på vegg da bunnsvill er kledd med gips.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser over underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Anlegget er av eldre dato, og flere komponenter kan være nær forventet levetid. Det foreligger ingen opplysninger om servicehistorikk eller tilstand på skjulte komponenter. TG2 er gitt som en risikovurdering basert på alder og usikker framtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå og vurdere anlegget, da høy alder på komponentene gir økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og behov for utskiftning av deler som ventiler, pumper og rørføringer.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige driftsstans, vannskader og økte vedlikeholdskostnader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	66			66	4
Kjeller		11		11	
SUM	**66**	**11**			**4**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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

Takhøyde er målt til 2.55 meter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Truls Skeie og Vilde Fjeldstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	566	0	17	353 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gøteborggata 6 B

Hjemmelshaver
Skeie Truls, Fjeldstad Vilde

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
65 / 1310

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 353,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2016: Lekk pakning i rørskap førte til vannskade i gulv på kjøkken og da ble det lagt nytt gulv på kjøkken og stue. Dette ble gjort via forsikringen til Sameiet (Gjensidige). Vi har spurt Gjensidige hvem
som gjennomførte jobben, men de klarer ikke finne ut av det.
2021:
o Nytt kjøkken bygget av Ajer og Nilsen AS, ny kurs til stekeplater og nye stikkkontaker på kjøkken av KW Elektro AS
o Persienner kjøkkenet av Oslo solskjerm
2022
2024:
o Nye gulv på begge soverom og lister langs alle vegger, gjort av oss
o Omfattende oppgradering av badet (Ny dusjvegg, blandebatteri i dusj og vask, servant, oppbevaringsskap) gjort av Søstrene Amundsen og ny stikkkontakt + ny termostat for varmekabler av ELEKTRO-FAGMANNEN AS
o Garderobe, sittebenk og kommode i gang av Ajer og Nilsen AS

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.02.2024	Elektro-Fagmannen As	Gjennomgått		Nei
Kjøkken faktura	04.03.2021	Ajer Og Nilsen AS	Gjennomgått		Nei
Faktura Elektrikker.	24.04.2021	KW Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.03.2021	KW Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	12.08.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Truls Skeie	9578-5999-4-1285491	2026-08-06 22:13:32
Vilde Fjeldstad	9578-5999-4-2234602	2026-08-06 22:12:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0247/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gøteborggata 6A, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Truls Skeie, Vilde Fjeldstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76615397
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen skiftet blandebatterier i vask og dusj, samt inventar (servant, skuffer, skap, dusjvegg). De skiftet også et rør under vasken.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: KW Elektro Oppdrag: Montasje av kurs på kjøkken Når: 2021 Firma: Elektrofagmannen AS Oppdrag: Opplegg av stikk på bad Når: 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er el-billader i felles garasjeanlegg, men dette er ikke en del av vår bolig/eiendom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere byttet ventil til gulvvarmen

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det var en lekk pakning i 2016 som førte til vannskade i gulv, vi fikk ved hjelp av forsikringen til sameiet (Gjensidige) som tørket opp fukt og la nytt gulv på kjøkkenet (og stue).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er vedtatt økning av felleskostnader etter eierbrøk i 3 måneder (september - oktober - november) for å kunne finansiere oppgradering av brannvarslingsanlegget i sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0247/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vilde Fjeldstad	**2026-08-06**	**Truls Skeie**	**2026-08-06**

Identifikasjon

Vilde Fjeldstad

Identifikasjon

Truls Skeie

Signicat

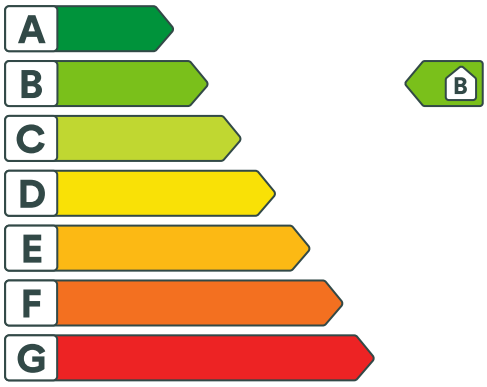
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328052**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81791503**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **566**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
76,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
76,61 kWh/m²	**8 214 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



,

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1161
SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

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. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1161

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vilde Christine Sollien og Truls Skeie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 25_1161_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gundula Indrelid
  Gjenvalg av nåværende styreleder

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 8 styremøter i tillegg til kontinuerlig e-post- og sms-kommunikasjon vedr. div. saker, se under. Videre ble det avholdt 3 felles styremøter med Baand- og Lissefabrikken borettslag.
Styret bruker Vibbo som informasjonsplatform til eierne og beboer, samt mailkorrespondanse.

Sprinkleranlegg

Årlig periodisk kontroll ble gjennomført av Sprinklerteknikk AS i november 2025.
Noen dager senere (søndag) ble styret kontaktet av eier i GBG 8A at et sprinklerhode dryppet. Det medførte at sprinkleranlegget måtte tømmes for vann...og meldinger tikket inn at toalettspylinger ikke virket.
Påfølgende mandag ble dette rettet opp, samt manglende manometer installert.
Styret har jobbet med å kartlegge hvilke leiligheter mistet vann i sisterner, da dette ikke skal være slik. Sprinkler og bruksvann skal være to forskjellige kretsløp. (Etter hvert fikk vi informasjon at det ikke var uvanlig å koble sammen sprinkler og vann for toalettspyling før boligsprinklerstandarden kom ut i 2013).

Gjennom en utløst sprinkleralarm i P-sameie ble styret oppmerksom på at sprinkleranlegg ikke starter i våre bygg, men i felles teknisk rom. Det medførte at vi ble gjort oppmerksom på at det var installert 2 ventiler på en rar måte, som ikke var/er koblet opp mot vårt brannalarmanlegg (Om noen stenger ventil der, vil vi ikke ha vann i sprinkleranlegget vårt, ei heller få varsel om det). Ventilene er fikset nå, men oppkoblingen må gjøres. – Se eget punkt under Planer for 2026 - Brannvarslingsanlegg.

Brannspield som ikke er koblet opp og 1 sirene per oppgang

Styret har tidligere ikke fått greie på om dette er ok og har hatt befaring med RIBr (Rådgivende Branningeniør).
Brannspield - Rådgiver anbefaler å gjennomføre tiltak for å sikre branncelleskille (installering av røykdetektorer i kjeller og oppgang og oppkobling til brannsentralen).
Sirene – Rådgiver foreslo lydtest, men mente at dette antakeligvis ikke er god nok, med de innbygde leilighetsdører som har god lydtetthet. Videre nevntes i rapporten at det ikke er brannalamdekning med deteksjon i leiligheter, fellesareal eller kjeller og anbefaler ved oppgradering å installere røykdetektorer i leiligheter og fellesareal for tidligere varsling.

Elektro

5-årskontroll for felles EL-anlegg er gjennomført og feil i bygningene ble rettet opp. Ved kontrollen ble det oppdaget at det mangler jording i alle sameiene/borettslag. Dette er ikke fullført ennå, men under oppføring.

Takarbeider

Gøteborggata 8A – Takarbeider som var begynt i 2023 ble tross flere purringer fra styret ikke fullendt til vår tilfredshet, selv om taktekkerfirma har vært på plass flere ganger. Vi legger saken dø og maser ikke mer om dokumentasjon og sluttregning.

Via en annen jobb har vi fått bekjentskap med en flink taktekker som kan utbedre det som ikke ble gjort. Styret følger opp.

Tagging

Fjerning av Tagging på Gatefasaden på vårparten i 2025 måtte igjen gjennomføres...og som man ser, blir det igjen en utgiftspost i 2026.

Skade på balkongdør GBG 6B

Styret har fått beskjed om råteskade på balkongdør. Skadeårsak er balkongnedløp fra overliggende balkong.
Snekker har vært på befaring, gitt pris og skal utbedre skaden i løpet av mars i år.
I denne sammenheng var det viktig å fjerne årsak til skaden. Styret har ordnet installasjon av nedløpsrør til balkongene i GBG 6B.

Diverse andre oppgaver

Dugnad – Det ble gjennomført vår- og høstdugnad sammen med de andre to sameiene.
Lån - Styret har jobbet med å få lavere rente på lån og økt månedlige innbetalinger for å forkorte nedbetalingstiden.
Sparing – Styret har satt «bufferpenger» på en sparekonto.
Strøm og fjernvarme – Styret har valgt Norgespris.
Ytterdører – Flere ganger måtte styret bestille Låsmester for å justere/reparere dørene og låser.
Felleskostnader - Styret besluttet å øke husleie i budsjettmøte grunnet økt felleskostnader med 5% fra januar 2026.

Saker som var tema felles styremøter med Baand- og Lissefabrikken

- Installasjon av nytt kjøleaggregat i felles datarom
- Felles leverandør for internett
- Nytt vakuumutskiller i felles
- Forsikring av bakgården
- Arbeidene i bakgården i forbindelse med lekkasje er avsluttet
- Dugnader
- Viderefakturering
- Installering av vannmåler

Planer for 2026

Ventilasjonsrens

Styret har satt oppdrag i gang – gjennomføring av arbeidene er satt til 11. og 12. mars (Siste ventilasjonsrens ble gjennomført i 2016).

Brannvarsling

Med bakgrunn i rapporten fra RIBr og situasjonen i felles teknisk rom har styret hatt befaring med Branntek AS (en av to firma som har gitt tilbud). Ved befaring ble det avdekket flere feil (ikke gjennomførte oppkoblinger til brannalarmtavla). Vi har fått revidert tilbud.
Styret ønsker å rette feil som har blitt oppdaget og bedre sikkerheten i sameie ved tidlig varsel ved evt. oppstående brann. Derfor har vi bestemt å ta tak i dette. Vi skal drøfte finansering i styret. Vi vil komme med utfyllende informasjon og mest sannsynligvis vil vi be dere om ekstra innbetaling i år, til høsten, også.

Tak- og fasadearbeider

Styret avventer tilbud for utbedring av gavlveggtekking som ikke ble utført av tidligere engasjerte firma. Ved befaring viste det seg at vinduer i 5. etasje og trapperom trenger utvendig maling. Vi håper på et ok tilbud for å kunne sette arbeider i gang.

Trapperom

Styret har fått spørsmål om når trapperom skal få et løft. Vi er enig i at dette er en ting som burde gjøres, men hovedprioritet er at bygningsskallet er intakt. Neste punkt på prioritetslisten er at de tekniske tingene er i orden. Siste punkt er «skjønnhetsoperasjoner». ...hvis det da ikke kommer noen utgifter fra sidelinja...fra felleskapet med de to andre borettslagene (fjernvarme, uteområde).

Liste over arbeider vi ønsker å få gjennomført i fremtiden (vi klarer ikke alt i år):

- isolering vannrør i kjeller (kondens fører til rust i rør og oppheng)
- spyling røranlegg
- oppgradering varmeanlegg i takrenna GBG 8A
- oppussing trapperom GBG 8A og oppgradering lysanlegg
- oppussing trapperom GBG 6B og oppgradering lysanleg

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: HRRUL-2ADOS-VOJL6-XMOF3-KO4XE-Y96AH

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 12.02.2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HRRUL-2AD0S-VOJL6-XMOF3-KO4XE-Y96AH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-12 20:54:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HRRUL-2AD0S-VOJL6-XMOF3-KO4XE-Y96AH

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

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

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

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

SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A
ORG.NR. 987483989, KLIENTNR. 1161

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 406 813	1 349 208	1 407 000	1 482 100
Andre inntekter		0	243	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 406 813**	**1 349 451**	**1 407 000**	**1 482 100**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 741	-6 363	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-76 135	-73 205	-78 000	-81 510
Konsulenthonorar		-20 895	-8 966	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-345 049	-125 855	-261 000	-300 000
Forsikringer		-150 688	-139 477	-164 000	-183 680
Kommunale avgifter	7	-221 003	-202 107	-229 500	-240 735
Energi/fyring	8	-210 931	-268 848	-245 000	-245 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 950	-53 700	-58 000	-59 740
Andre driftskostnader	9	-136 917	-123 698	-132 000	-133 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 342 409**	**-1 116 319**	**-1 298 500**	**-1 375 375**
DRIFTSRESULTAT		**64 404**	**233 132**	**108 500**	**106 725**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 248	15 505	0	0
Finanskostnader	11	-9 808	-12 699	-10 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 440**	**2 806**	**-10 000**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**74 844**	**235 938**	**98 500**	**101 725**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		74 844	235 938		

SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A
ORG.NR. 987483989, KLIENTNR. 1161

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		132 201	116 554
Driftskonto OBOS-banken		21 595	396 594
Sparekonto OBOS-banken		405 054	1 729
SUM OMLØPSMIDLER		**558 885**	**514 878**
SUM EIENDELER		**558 885**	**514 878**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		374 798	299 954
SUM EGENKAPITAL		**374 798**	**299 954**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	103 377	139 479
SUM LANGSIKTIG GJELD		**103 377**	**139 479**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 661	19 558
Leverandørgjeld		60 010	55 830
Påløpte renter		39	57
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 710**	**75 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**558 885**	**514 878**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026
Styret i Sameiet Gøteborggata 6b Og 8a

Gundula Gudrun Indrelid /s/ Ellen Therese Sørensen /s/ Rebecca Bruteig /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	1 209 713
Felleskostnader	143 400
Lynet	53 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 406 813**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 741
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 741**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-175 777
Drift/vedlikehold VVS	-844
Drift/vedlikehold elektro	-89 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 239
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-18 916
Drift/vedlikehold heisanlegg	-464
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 217
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 170
Kostnader dugnader	-554
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-345 049**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-159 325
Renovasjonsgebyr	-61 678
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-221 003**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-21 998
Fjernvarme	-188 933
SUM ENERGI / FYRING	**-210 931**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-4 356
Vaktmestertjenester	-51 278
Renhold ved firmaer	-73 366
Andre driftskostnader	-535
Andre kontorkostnader	-2 345
Telefon, annet	-1 935
Bank- og kortgebyr	-2 797
Øreavrunding	42
Velferdskostnader	-348
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-136 917**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 203
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 325
SUM FINANSINNTEKTER	**20 248**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 808
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 808**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2019	-300 000	
Nedbetalt tidligere	160 521	
Nedbetalt i år	36 102	
		-103 377
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-103 377**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.26
Selskapsnummer: 1161 **Selskapsnavn:** SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

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

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vilde Christine Sollien og Truls Skeie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gundula Indrelid

**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 2026 for SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

Organisasjonsnummer: 987483989
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vilde Christine Sollien og Truls Skeie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
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: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gundula Indrelid (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gundula Indrelid

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET GØTEBORGGATA 6B OG 8A

Organisasjonsnummer: 987483989
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 09:00 til 19. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Truls Skeie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Sameiets nåværende revisor EY selger ut virksomheten som i dag reviderer boligselskaper til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Denne overdragelsen er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Boligselskapene som i dag står registrert med EY som revisor må derfor skifte revisor før revisjonen av regnskapsåret 2026.

Dagens revisor ønsker å videreføre revisjonsoppdragene i nytt selskap, slik at sameiene og borettslagene fortsatt får kontinuitet i revisjonen og i oppfølgingen fra de samme personene som i dag. For å få dette praktisk og formelt på plass før overgangen, er de avhengige av at revisorskiftene registreres i tide.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for valg av ny revisor, da det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0247/26 . Vår ref.: 1161-1-17 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Gøteborggata 6B Og 8A
Organisasjonsnr:	987483989
Seksjonseier:	Skeie, Truls
Medeier:	Fjeldstad, Vilde
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Gøteborggata 6 B, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	227
Bnr.	566

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76615397.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr. Fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Nye seksjonseiere må fylle ut bestillingsskjema for postkasse og ringetablå som ligger vedlagt (ligger bak vedtektene). Disse bes returnert til respektive skiltfirmaer. Linje felleskostnader øker med 5 % fra 1.1.2026. Internett(Lynet) nedjusteres til kr 149 per mnd pr seksjon fra 1.6.2026. Styret har vedtatt ekstra innbetaling på totalt 150 000 kr fordelt etter eierbrøk. Deles opp i 3 omganger, og legges på felleskostnadene i månedene september, oktober og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207758450
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	71 973,00
Innfrielsesdato:	30.10.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 877,11,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ekstra innbetaling fordelt etter eierbrøk, oppgradering brannvarslingsanlegg		2 480,92 fra 01.09.2026

Felleskostnader (lik fordeling)	478,00
Lynet	149,00
Felleskostnader	5 250,11

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 005,-
Fradragsberettigede kostnader:	487,-
Annen formue:	23 728,-
Gjeld:	5 132,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207758450
Restsaldo:	3 572,98
Kapitalkostnader:	252,29
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 572,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gundula Gudrun Indrelid, e-post: goteborggt6og8@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Doknr: 19006 Tinglyst: 23.03.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 19006
2 3 MAR 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.: 200407602-8

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/180, X2, X3, X4 OG 527/X1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 527 bnr. X1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Teglverksgata (felles avkjørsel) over gnr. 227 bnr. X2 og bnr. 180 som vist med gul farge på kart.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 227 bnr. 180 skal ha bruksrett til gangatkomst fra Teglverksgata (felles avkjørsel) over gnr. 227 bnr. X2 som vist med grønn farge på kart.

3. FELLESAREAL - UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 527 bnr. X1 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. X2, X3 og X4.

   Gnr. 227 bnr. X2 skal ha bruksrett til 21 parkeringsplasser for boligene og 6 parkeringsplasser for næringen på gnr. 527 bnr. X1.

   Gnr. 227 bnr. X3 skal ha bruksrett til 65 parkeringsplasser for boligene og 14 parkeringsplasser for næringen på gnr. 527 bnr. X1.

   Gnr. 227 bnr. X4 skal ha bruksrett til 14 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. X1.

4. FELLESAREAL – INDRE HAGE:
   Gnr. 227 bnr. 180 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. X2, X3 og X4.

   Boder:
   Gnr. 227 bnr. X2 skal ha bruksrett til 11 boder i bygningen som ligger på gnr. 227 bnr. 180.
   Gnr. 227 bnr. X3 skal ha bruksrett til 102 boder i bygningen som ligger på gnr. 227 bnr. 180.

   Næringsareal:
   Gnr. 227 bnr. X2 skal ha eksklusiv bruksrett til næringsarealet som ligger på gnr. 227 bnr. 180.

5. UTEAREAL - TAKTERRASSE:
   Gnr. 227 bnr. X2 og bnr. X4 skal ha bruksrett til takterrassen som ligger på gnr. 227 bnr. X3 samt atkomstrett frem til denne.

6. SVALGANG / BALKONGER OVER ANNEN GRUNN:
   Gnr. 227 bnr. X2 skal ha rett til å ha svalgang liggende over grense på gnr. 227 bnr. 180.

   Gnr. 227 bnr. X4 skal ha rett til å ha balkonger liggende over grense på gnr. 227 bnr. 180.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 180, X2, X3, X4 og gnr. 527 bnr. X1 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	**180, X2, X3, X4**
527	**X1**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Finn Strøm Rune Strøm

Underskrifter:

For eiend. 227/180, X1, X2, X3, X4, 527/X1: Oslo 18/3-05 915 056 199

Sted | Dato | Göteborggt. 8 AS Hjemmelshaver | Org.nr.

Fradelte parseller:

Gnr. 227 bnr. X2 = Gnr. 227 bnr. 564

Gnr. 227 bnr. X3 = Gnr. 227 bnr. 565

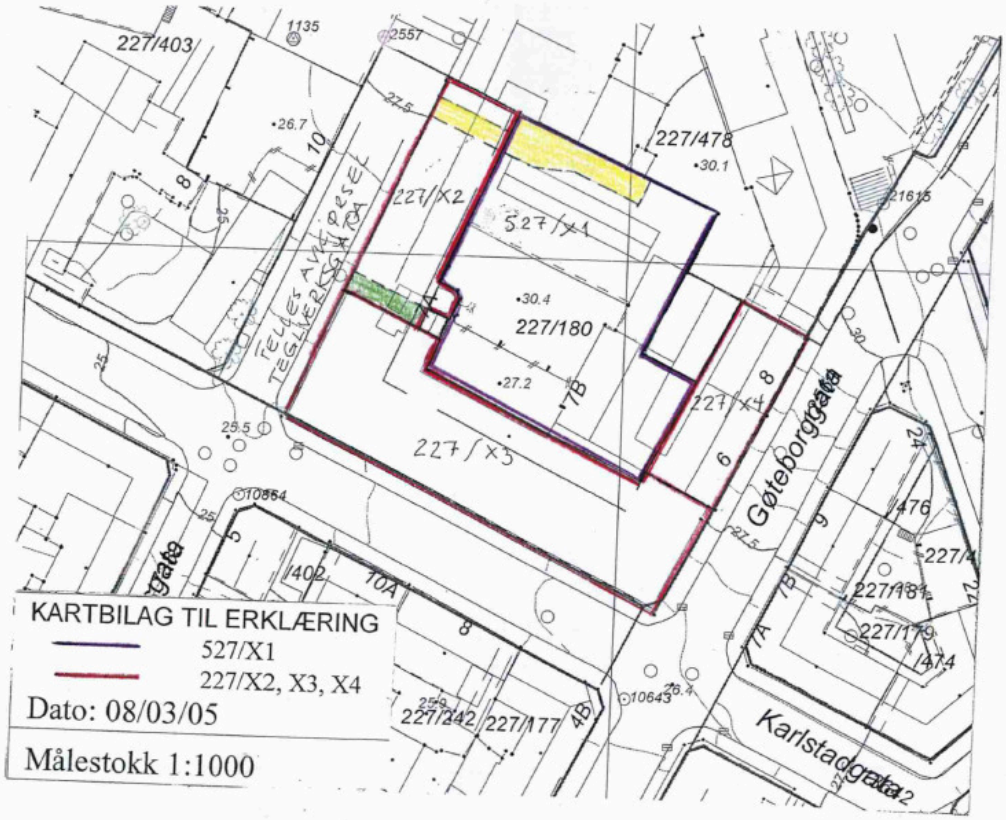
Gnr. 227 bnr. X4 = Gnr. 227 bnr. 566

Gnr. 527 bnr. X1 = Gnr. 527 bnr. 1

Plan- og bygningsetaten, den 18/3-05

saksbehandler

sidemannskontroll



Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11948
17 FEB 2006
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	566		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
	Se vedlegg, 10 hjemmelshavere (7 ark)		

Doknr: 11948 Tinglyst: 17.02.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	51		11	B	65		21	B	36		31			
2	B	50		12	B	25		22	B	54		32			
3	B	56		13	B	54		23	B	65		33			
4	B	56		14	B	65		24	B	36		34			
5	B	58		15	B	36		25	B	54		35			
6	B	58		16	B	54		26				36			
7	B	58		17	B	65		27				37			
8	B	58		18	B	36		28				38			
9	B	50		19	B	54		29				39			
10	B	51		20	B	65		30				40			
SUM BRØK		546		SUM BRØK		519		SUM BRØK		245		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1310 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Rådført etter avtale m. Gro Kirchhoff. 09.02.06. Sve Bekkvik PBE

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Nye seksjoner opprettes av fellesareal (c.), i bygn. C (Götleborggt. 6), som ved seksjoneringen 27.05.2005 ble tinglyst som fellesareal. Nye seksjonsnummer er 11-25.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
* se vedlegg.			

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	566		11-25	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
15/2-06		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg til Begjæringens pkt. 2 og 7 (7 ark).

Samtykke til reseksjonering

Gnr. 227 Bnr. 326

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227, bnr. 326 i Oslo.

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Dato	Signatur
190956	270256	Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10	19/12-05	
210269	070265	Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10		
030675	221074	Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10		
230276	150975	Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10		
060777		Marte Randen		5	1/10		
300746		Sven H. Kristensen		6	1/10		
210942	271052	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10		
080667		Reidun Mangrud		8	1/10		
301074	130977	Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10		
161075		Ellen Rønvik		10	1/10		

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rett kopi
Gro Kirkhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

Attestert kopi av dok.nr. 2006/11948/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 18:12
Kartverket

Vedlegg til begjæring om reseksjonering
Gnr. 227 Bnr. 566 ~~Snr. 11 - 25~~

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227 bnr. 566 i Oslo

MOTTATT 9 DES. 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Sted, dato	Underskrift	Underskrift
190956-[redacted]	270256-[redacted]	Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10			
210269-[redacted]	070265-[redacted]	Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10	Oslo 15/5-05	Maria Vatne	
030675-[redacted]	221074-[redacted]	Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10	Oslo 3/5-05	Tone Lill Nyhagen	
230276-[redacted]	150975-[redacted]	Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10	Oslo	Monica Finstad	
060777-[redacted]		Marte Randen		5	1/10	Oslo 3/5-05	Marte Randen	
300746-[redacted]		Sven H. Kristensen		6	1/10			
210942-[redacted]	271052-[redacted]	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10			
080667-[redacted]		Reidun Mangrud		8	1/10			
301074-[redacted]	130977-[redacted]	Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10	Oslo 3/5-05	Odd Håvard Vognlid	Anja P. Bech
161075-[redacted]		Ellen Rønvik		10	1/10			

Rett kopi
Gro Kirchhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

Attestert kopi av dok.nr. 2006/11948/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 18:12
Kartverket

Samtykke til reseksjonering

Gnr. 227 Bnr. 566

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227 bnr. 566 i Oslo.

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Dato	Signatur
190956	270256	Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10		
210269	070265	Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10		
030675	221074	Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10		
230276	150975	Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10		
060777		Marte Randen		5	1/10		
300746		Sven H. Kristensen		6	1/10	Stavanger 12/5-05	Sven Kristensen
210942	271052	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10		
080667		Reidun Mangrud		8	1/10		
301074	130977	Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10		
161075		Ellen Rønvik		10	1/10		

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rett kopi
Gro Kirchhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227, bnr. 566 i Oslo

Samtykke til reseksjonering

Gnr. 227 **Bnr.566**

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Dato	Signatur
		Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10		
		Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10		
		Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10		
		Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10		
		Marte Randen		5	1/10		
		Sven H. Kristensen		6	1/10		
210942 [redacted]	271052 [redacted]	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10	19.12.2005	
		Reidun Mangrud		8	1/10		
		Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10		
		Ellen Rønvik		10	1/10		

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rett kopi
Gro Kirchhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

Attestert kopi av dok.nr. 2006/11948/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 18:12
Kartverket

Samtykke til reseksjonering

Gnr. 227 **Bnr.** 566

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227, bnr. 566 i Oslo

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Dato	Signatur
190956-[redacted]	270256-[redacted]	Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10		
210269-[redacted]	070265-[redacted]	Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10		
030675-[redacted]	221074-[redacted]	Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10		
230276-[redacted]	150975-[redacted]	Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10		
060777-[redacted]		Marte Randen		5	1/10		
300746-[redacted]		Sven H. Kristensen		6	1/10		
210942-[redacted]	271052-[redacted]	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10	13.5.05	Agnete Bolinder
080667-[redacted]		Reidun Mangrud		8	1/10		
301074-[redacted]	130977-[redacted]	Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10		
161075-[redacted]		Ellen Rønvik		10	1/10		

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rett kopi
Gro Kirchhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

Attestert kopi av dok.nr. 2006/11948/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 18:12
Kartverket

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227, bnr. 566 i Oslo.

Vedlegg til begjæring om reseksjonering
Gnr. 227 Bnr. 566 ~~Snr. 11–25~~

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Sted, dato	Underskrift	Underskrift
190956-[redacted]	270256-[redacted]	Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10			
210269-[redacted]	070265-[redacted]	Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10			
030675-[redacted]	221074-[redacted]	Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10			
230276-[redacted]	150975-[redacted]	Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10			
060777-[redacted]		Marte Randen		5	1/10			
300746-[redacted]		Sven H. Kristensen		6	1/10			
210942-[redacted]	271052-[redacted]	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10			
080667-[redacted]		Reidun Mangrud		8	1/10	Verdal 18/5-05	Reidun Mangrud	
301074-[redacted]	130977-[redacted]	Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10			
161075-[redacted]		Ellen Rønvik		10	1/10			

MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rett kopi
Gro Kirchhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

Attestert kopi av dok.nr. 2006/11948/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 18:12
Kartverket

Undertegnede samtykker til reseksjonering av gnr. 227, bnr. 566 i Oslo.

Vedlegg til begjæring om reseksjonering
Gnr. 227 Bnr. 566 ~~Snr. 1-25~~

Fødselsnr. 1	Fødselsnr. 2	Navn 1	Navn 2	Snr.	Ideell andel	Sted, dato	Underskrift	Underskrift
190956-[redacted]	270256-[redacted]	Elin Falstad	Morten Falstad	1	1/10			
210269-[redacted]	070265-[redacted]	Maria Vatne	Hans Bakker	2	1/10		Maria Vatne	
030675-[redacted]	221074-[redacted]	Tone Lill Nyhagen	Andre Kobbervik	3	1/10	Oslo 3/5-05	Tone Lill Nyhagen	
230276-[redacted]	150975-[redacted]	Monica Finstad	Thomas Viken	4	1/10	Oslo	Monica Finstad	
060777-[redacted]		Marte Randen		5	1/10	Oslo 3/5-05	Marte Randen	
300746-[redacted]		Sven H. Kristensen		6	1/10			
210942-[redacted]	271052-[redacted]	Agnete Bolinder	Stein Aabø	7	1/10			
080667-[redacted]		Reidun Mangrud		8	1/10			
301074-[redacted]	130977-[redacted]	Anja Pedersen Bech	Odd Håvard Vognlid	9	1/10	Oslo 3/5-05	Odd Håvard Vognlid	Anja P. Bech
161075-[redacted]		Ellen Rønvik		10	1/10	16.05.05	Ellen Rønvik	

MOTTATT 19 DES. 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

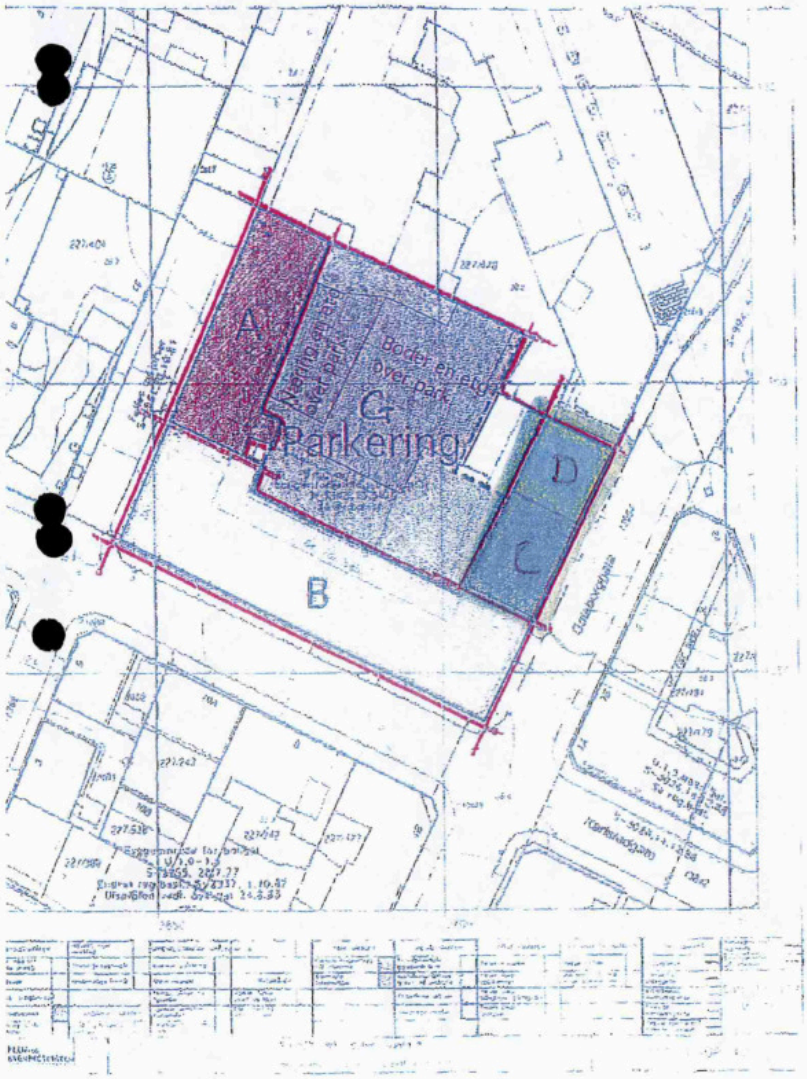
Rett kopi
Gro Kirchhoff
Statsaut. Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 5163 Majorstua
0302 OSLO

1/14

Bygg C og D

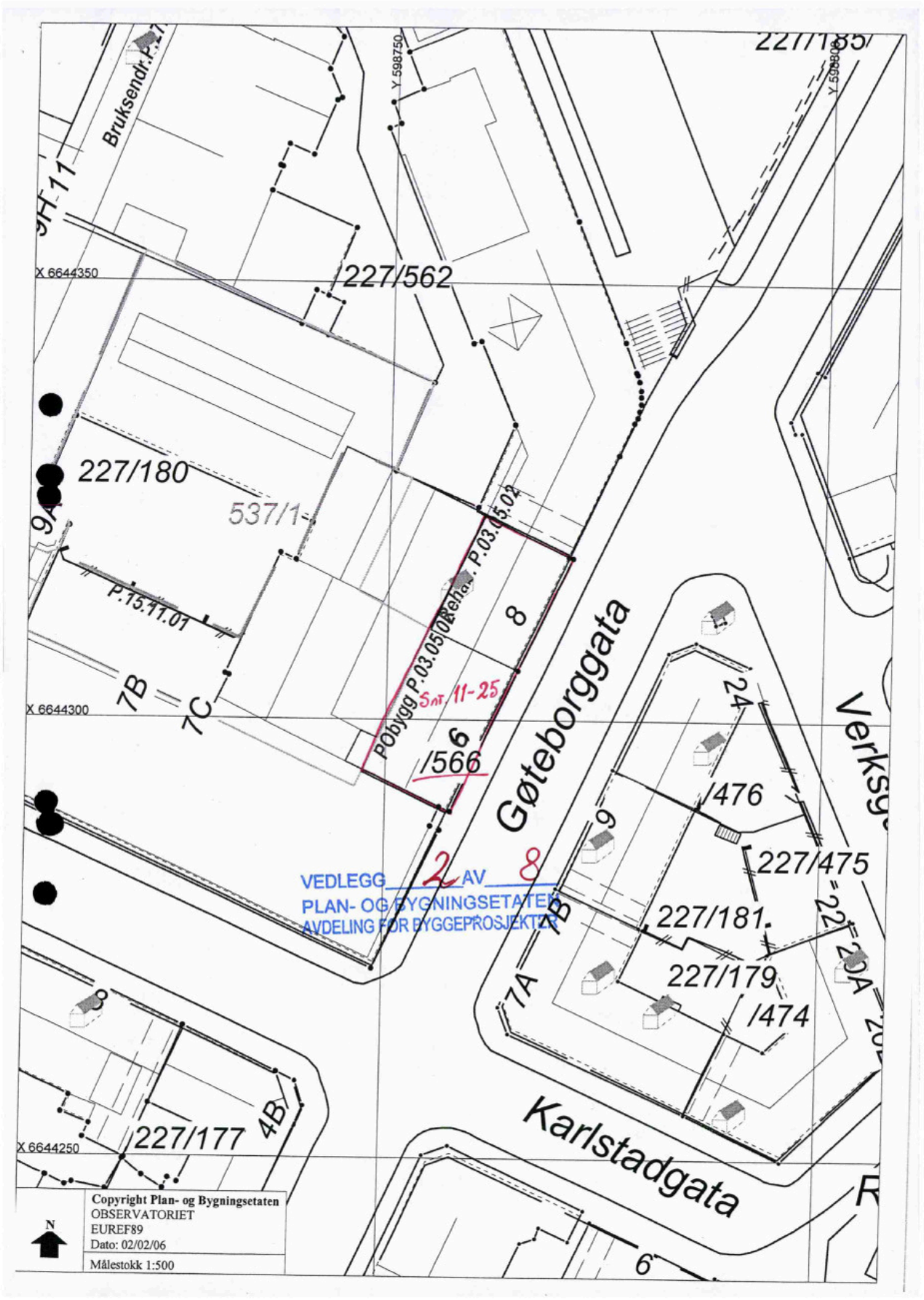
C er i dag fellesareal

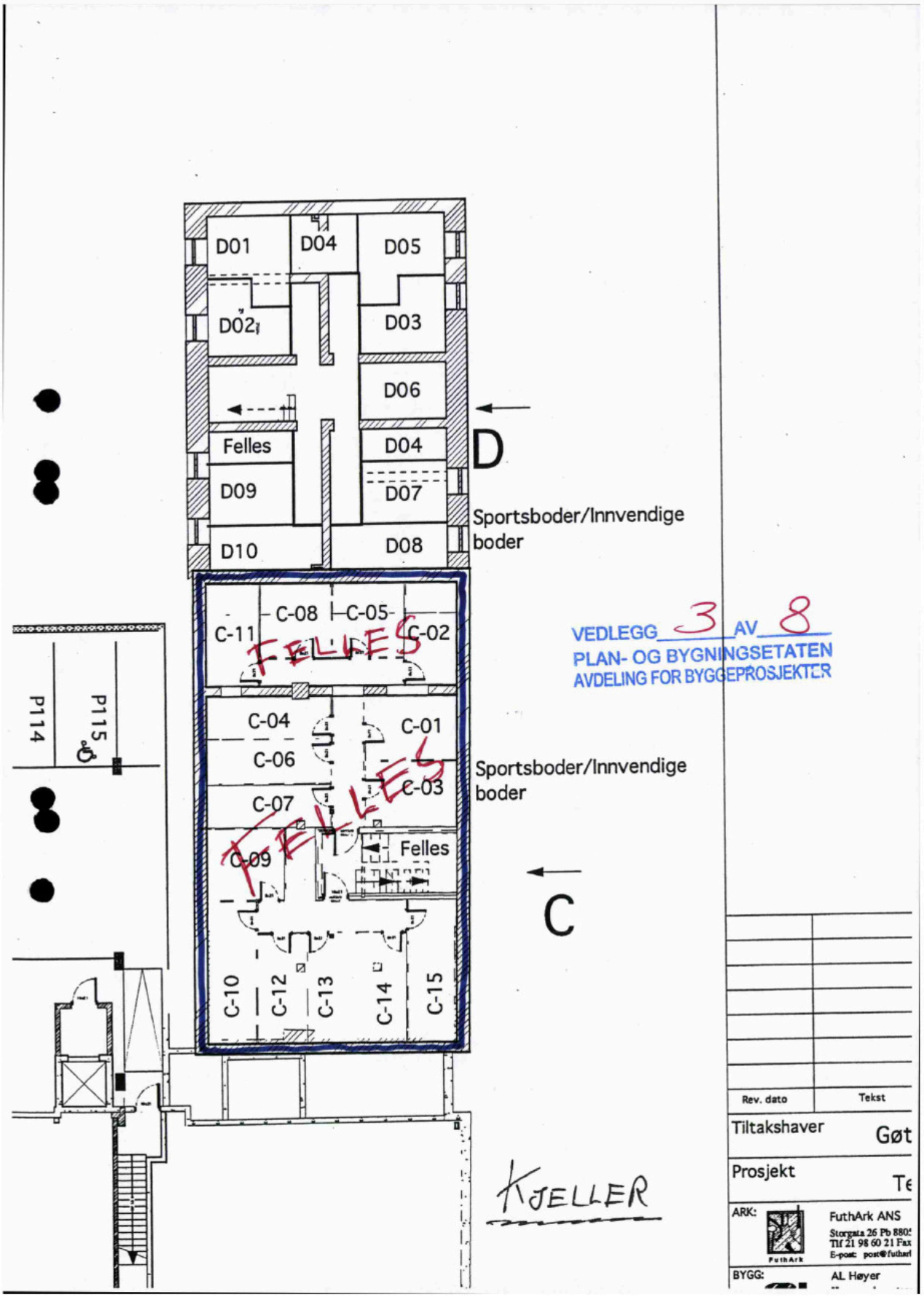
og er under bygging.

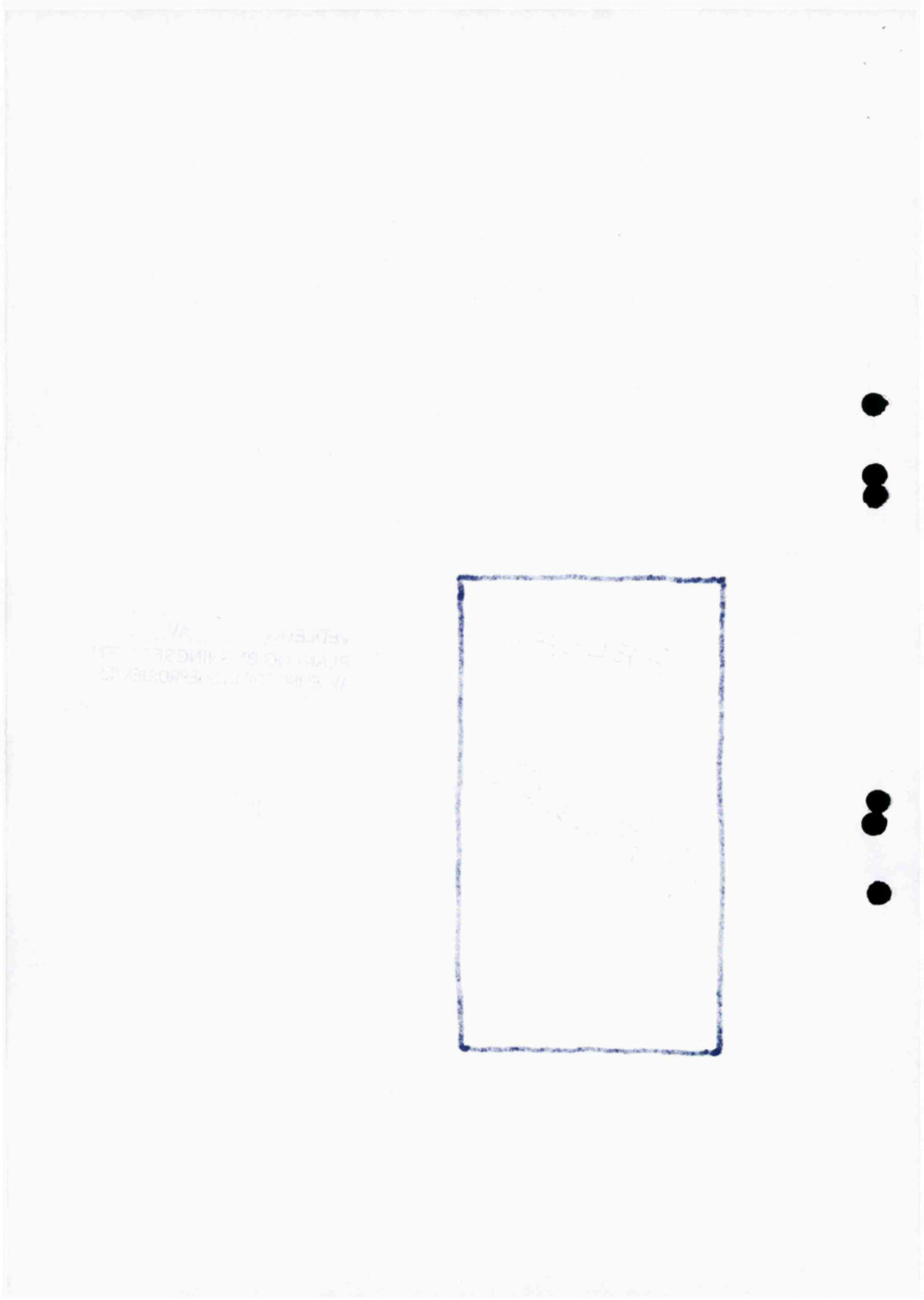


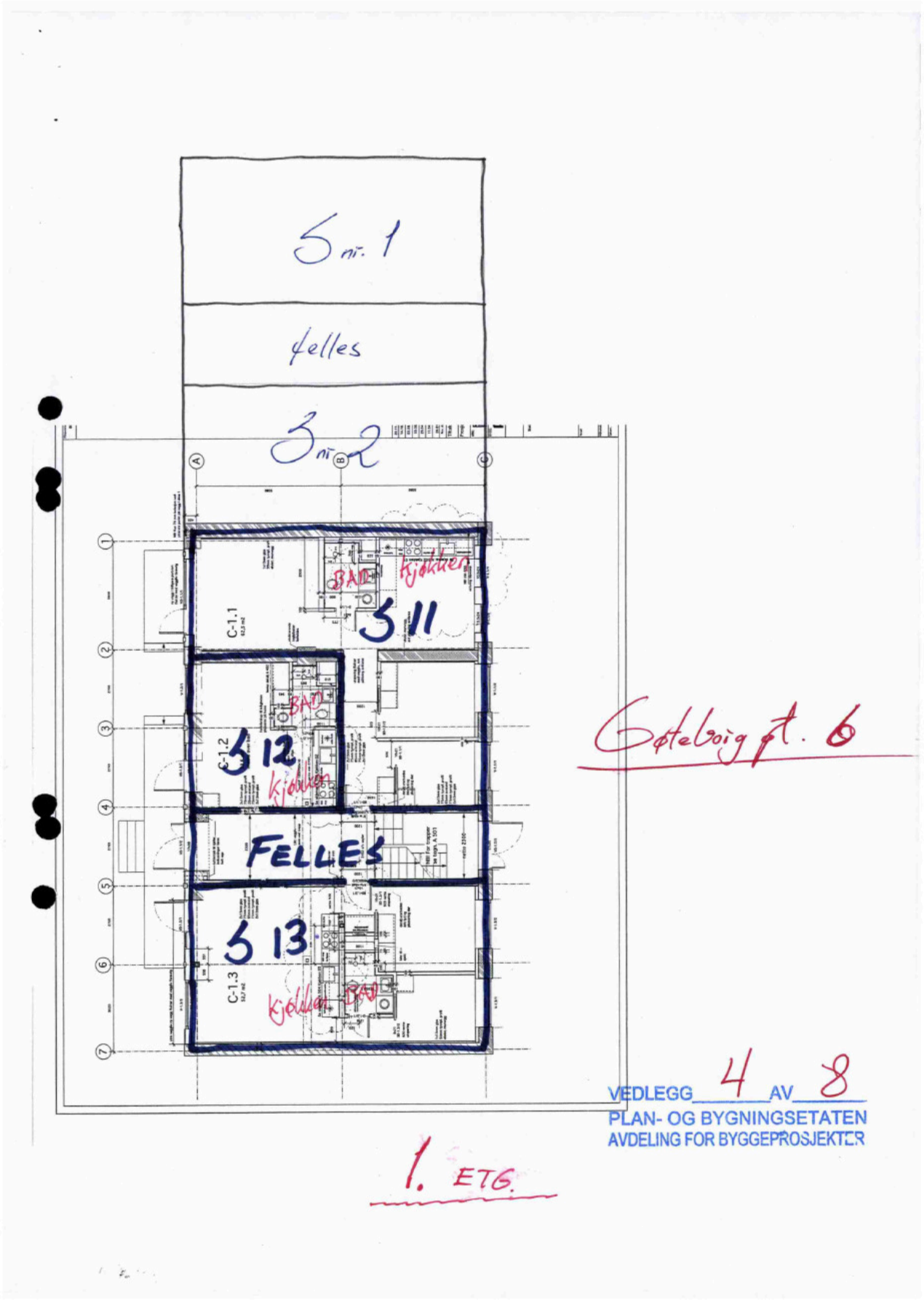
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

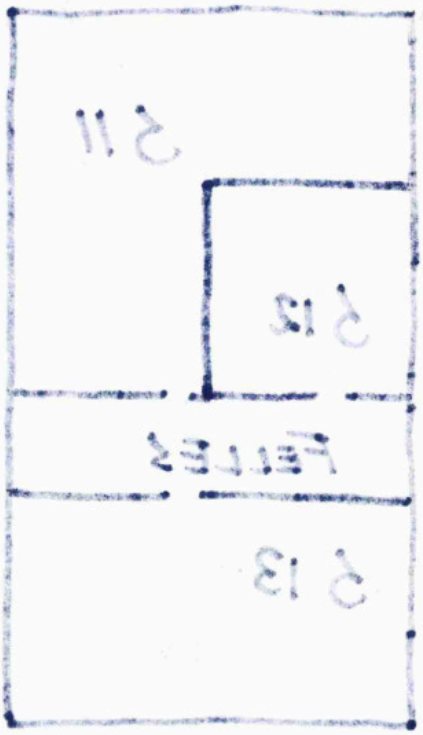
MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

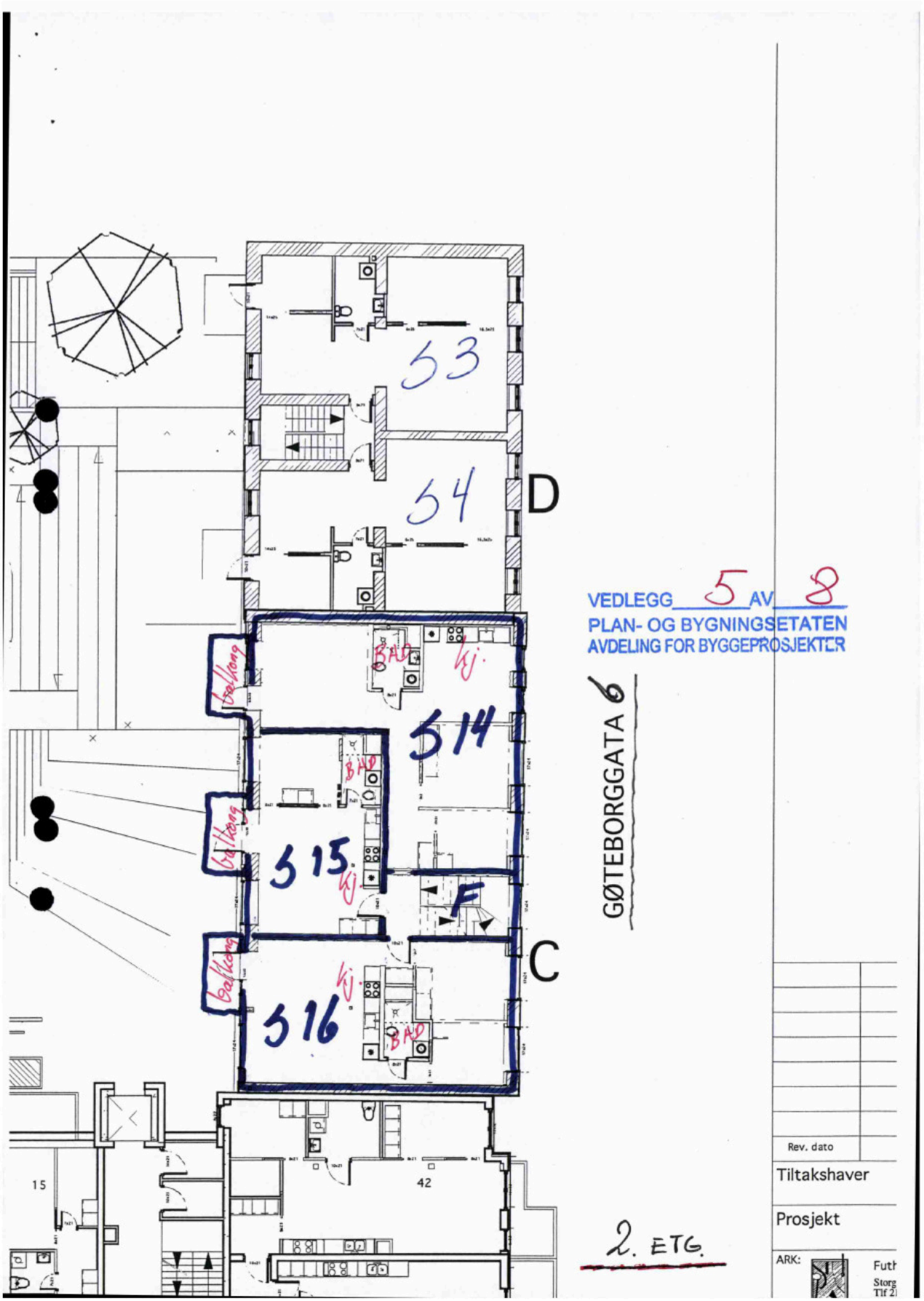

Bruksendr.
Y 598750
Y 598800
X 6644350
227/562
227/180
537/1
P.15.11.01
7B
7C
X 6644300
Pobygg P.03.05.02
Reha. P.03.05.02
Snr. 11-25
8
/566
Gøteborggata
24
/476
227/475
227/181
227/179
/474
7A
7B
9
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Verksg
22
20A
8
4B
227/177
X 6644250
Karlstadgata
6
Copyright Plan- og Bygningsetaten
OBSERVATORIET
EUREF89
Dato: 02/02/06
Målestokk 1:500
N

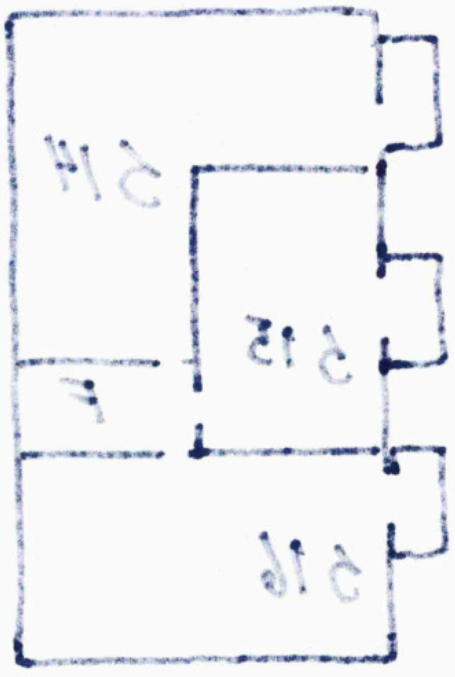

D01
D04
D05
D02
D03
D06
Felles
D04
D09
D07
D10
D08
D
Sportsboder/Innvendige boder
C-11
C-08
C-05
C-02
FELLES
C-04
C-01
C-06
C-03
C-07
C-09
Felles
Sportsboder/Innvendige boder
C
P114
P115
C-10
C-12
C-13
C-14
C-15
KJELLER
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Rev. dato
Tekst
Tiltakshaver
Gøt
Prosjekt
Te
ARK:
FuthArk ANS
BYGG:
AL Høyer

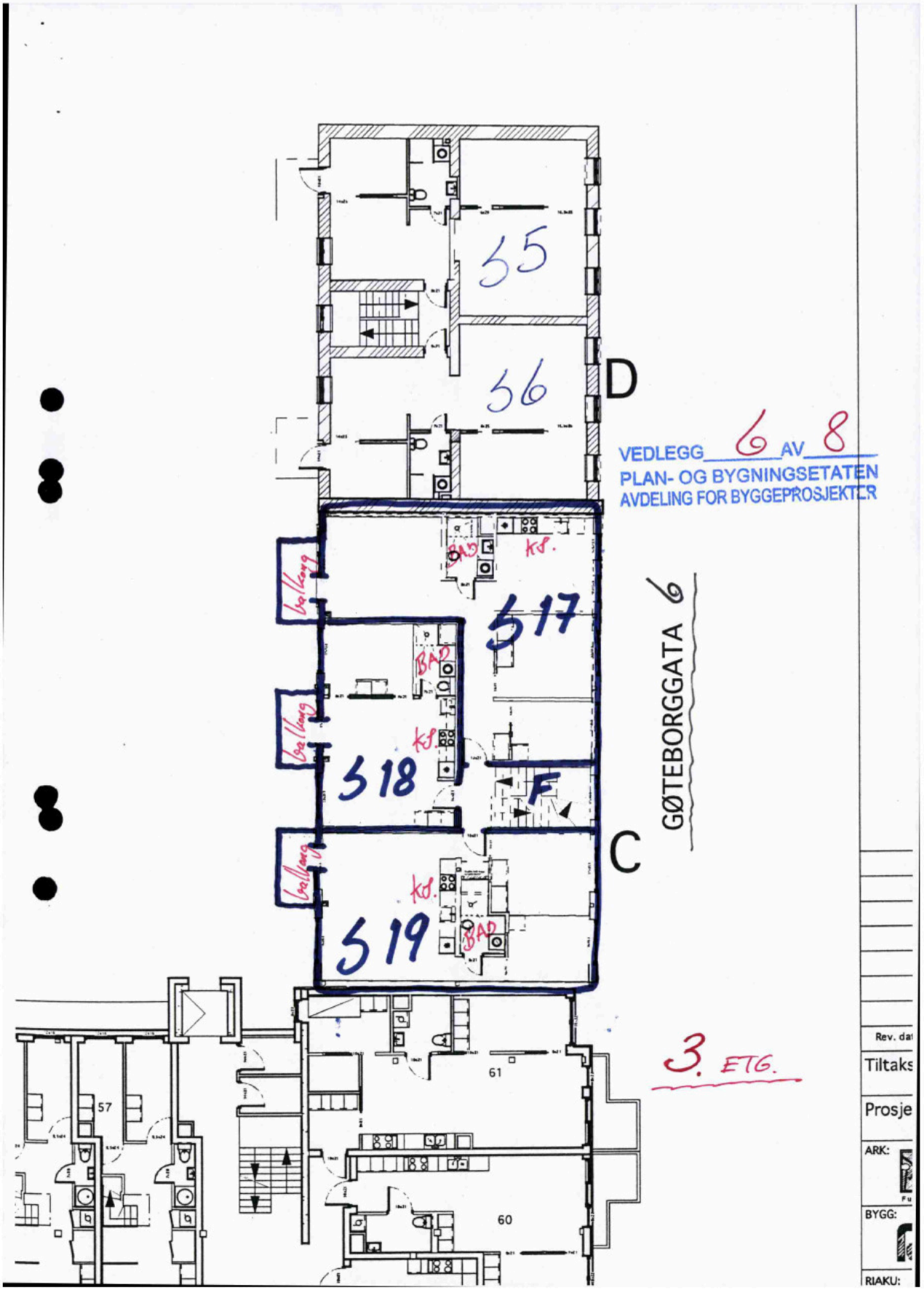


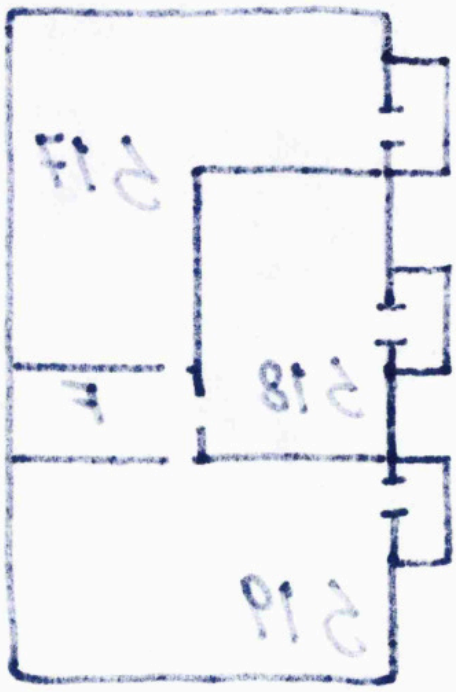

5 nr. 1
fælles
3 nr. 2
BAD
kjøkken
C-1.1
5 11
BAD
C-1.2
5 12
kjøkken
FELLES
5 13
C-1.3
kjøkken
BAD
Gøteborg gt. 6
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1. ETG.

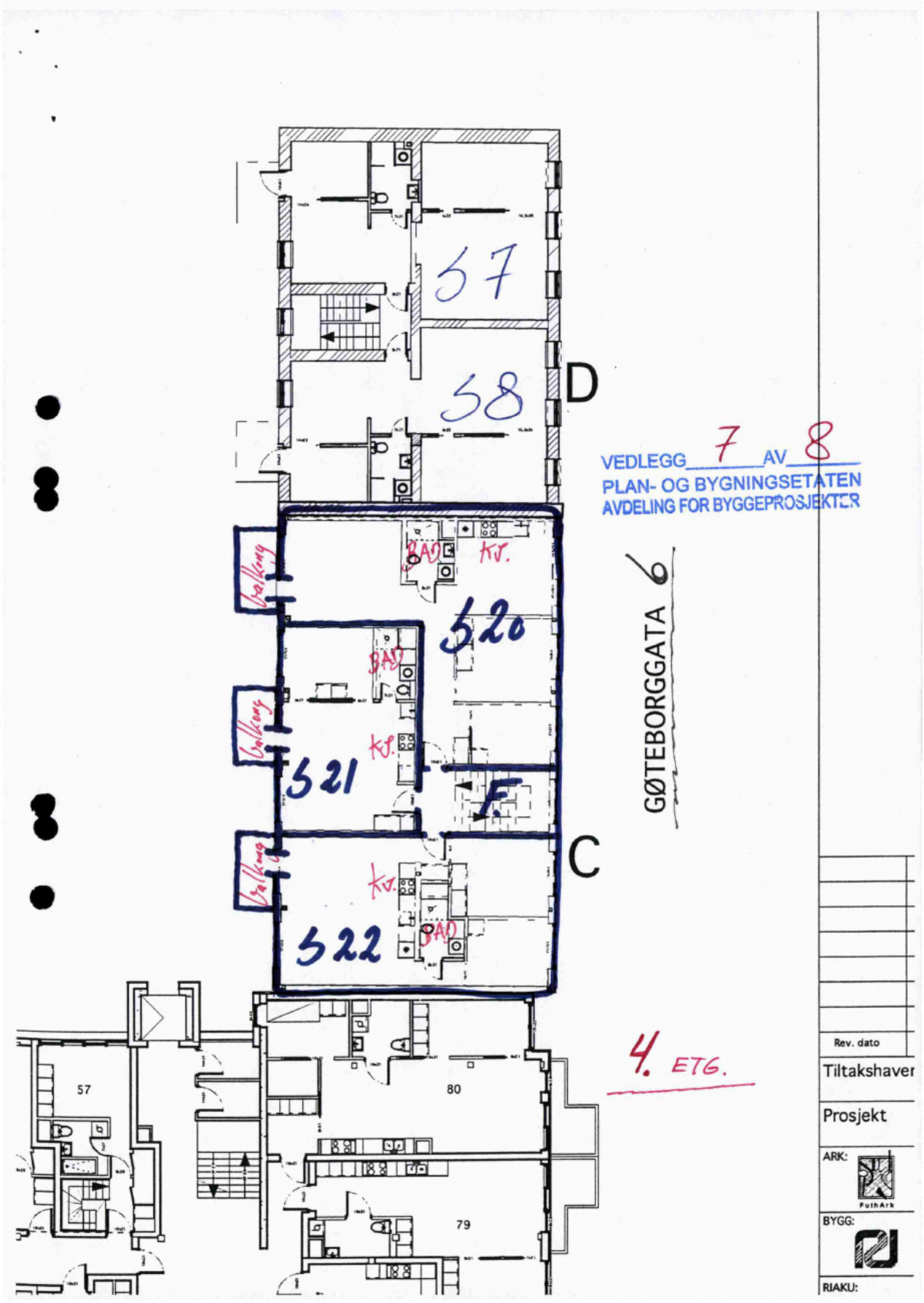

5 11
5 12
FELLES
5 13

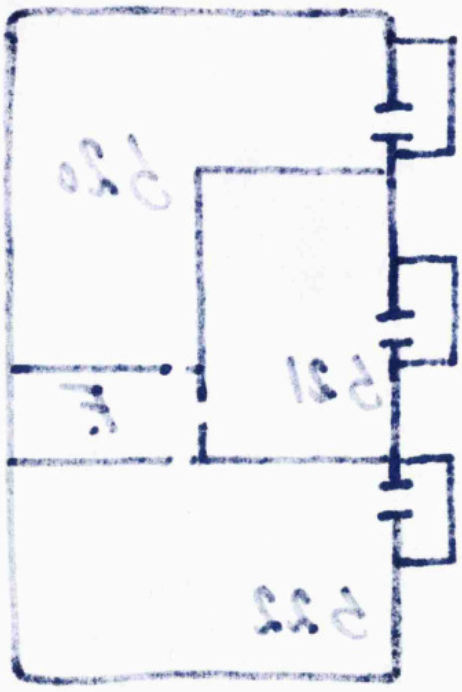

53
54
D
514
515
516
C
F
Balkong
Balkong
Balkong
BAD
BAD
BAD
kj.
kj.
kj.
15
42
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
GØTEBORGGATA 6
2. ETG.
Rev. dato
Tiltakshaver
Prosjekt
ARK:

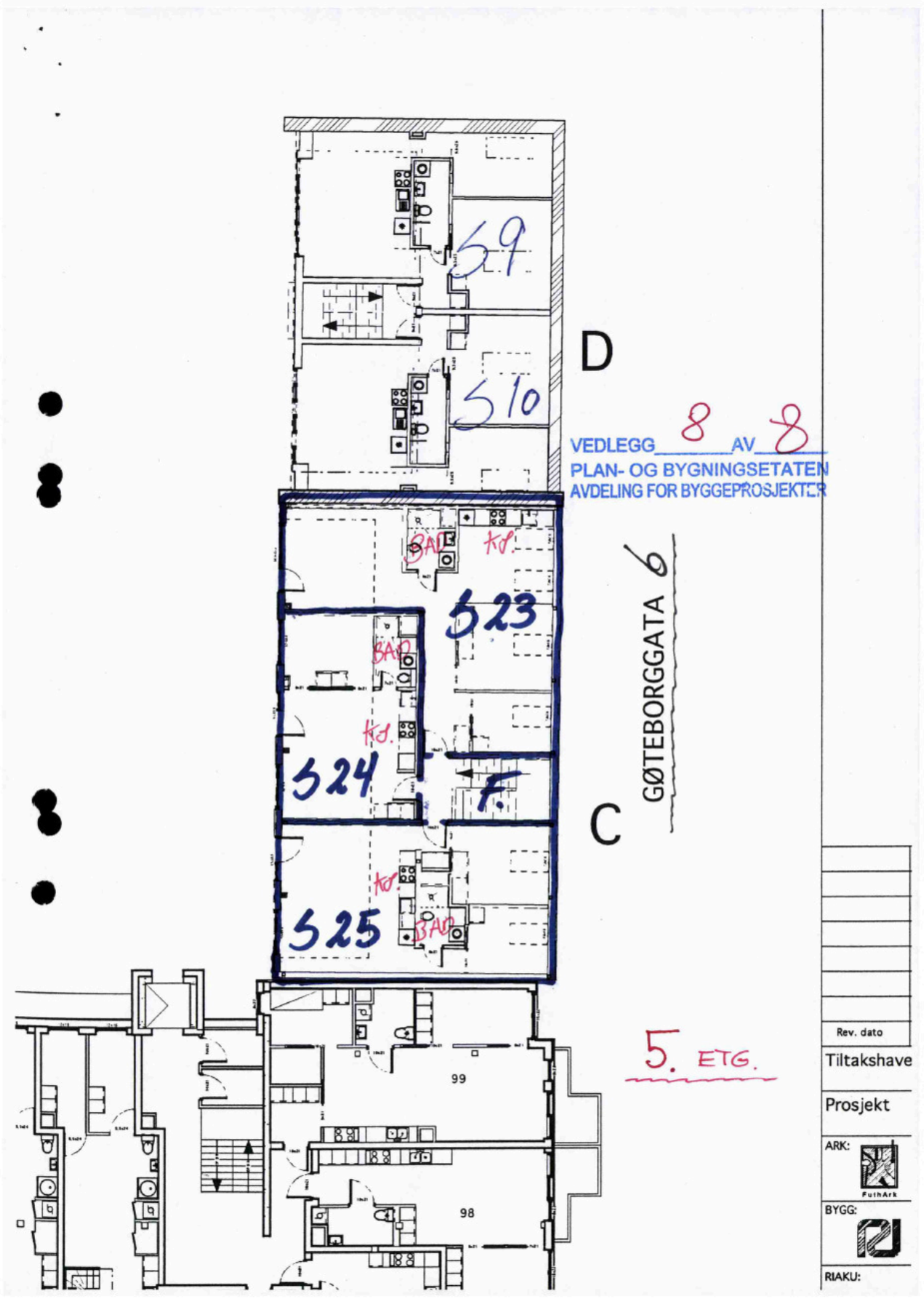

314
315
316

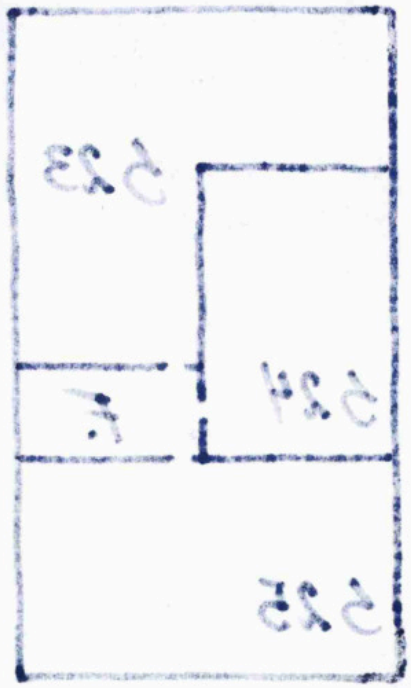

55
56
D
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BAD
Kj.
517
BAD
Kj.
518
F
GØTEBORGGATA 6
C
Kj.
519
BAD
61
57
60
3. ETG.
Rev. dat
Tiltaks
Prosje
ARK:
BYGG:
RIAKU:


517
518
519


57
58
D
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
GØTEBORGGATA 6
BAD
KJ.
520
521
F
C
522
4. ETG.
57
80
79
Rev. dato
Tiltakshaver
Prosjekt
ARK:
FuthArk
BYGG:
RIAKU:


520
521
522


D
C
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
GØTEBORGGATA 6
5. ETG.
Rev. dato
Tiltakshave
Prosjekt
ARK:
BYGG:
RIAKU:


523
524
525

Doknr: 48981 Tinglyst: 22.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale

Denne avtale (**"Avtalen"**) er inngått 14. august 2008 mellom:

- **Baandfabrikken borettslag**, org nr 988 237 108, (**"Baandfabrikken"**) som eier av gnr 227 bnr 564 snr 1,
- **Gøteborggata 8 AS**, org nr 915 056 199, (**"G8AS"**) som eier av gnr 227 bnr 564 snr 2, gnr 227 bnr 180 snr 1 og gnr 527 bnr 1
- **Lissefabrikken borettslag**, org nr 990 639 205, (**"Lissefabrikken"**) som eier av gnr 227 bnr 565 snr 1, gnr 227 bnr 564 snr 3 og gnr 227 bnr 180 snr 2, og
- **Sameiet Gøteborggata 6 og 8**, org nr 987 483 989, (**"SG6/8"**) som representerer gnr 227 bnr 566 (samtlige seksjoner).

1 AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

Avtalen har til formål å nærmere regulere de rettigheter og plikter som ligger mellom hjemmelsinnehaverne av gnr 227 bnr 180, herunder snr 1-3, 564 snr 1 og 2, 565 snr 1, og 566 (samtlige seksjoner), og gnr 527 bnr 1 i Oslo kommune. Avtalen regulerer blant annet atkomst, bruk og kostnader for:

1. Hele fellesarealet, herunder alt uteareal på gnr 227 bnr 180,
2. Felles avfallsrom beliggende på gnr 227 bnr 180 snr 3 (sameie),
3. Felles takterrasse beliggende på gnr 227 bnr 565 snr 1, og
4. Bruk av felles underjordisk garasjeanlegg beliggende på gnr 527 bnr 1.

Avtalen er dermed også et supplement til - og en presisering av - erklæring tinglyst på gnr 227 bnr 180, 564, 565 og 566, og gnr 527 bnr 1 ved dbnr 19006 23.03.2005.

Avtalepartene representerer følgende areal (bruksareal):

Navn:	BRA u/G8AS Kolonne 1	BRA m/G8AS Kolonne 2
Baandfabrikken	3 059	
Lissefabrikken	8 595	623
SG6/8	1 534	
G8AS	-	86
Gnr 227 bnr 180 snr 3		73
Totalt (nevner):	**13 188**	**782**

RETT KOPI BEKREFTES
Harald Thomas Endresen
Advokatfullmektig

2 FELLESAREALET - GNR 227 BNR 180

2.1 Sameierne/Rettighetshaverne

Gnr 227 bnr 180 ligger i *"Sameiet for Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9"*.

"Sameierne" er:

- G8AS som eier av gnr 227 bnr 180 snr 1,
- Lissefabrikken som eier av gnr 227 bnr 180 snr 2, og
- Baandfabrikken, Lissefabrikken og SG6/8 som sameiere av gnr 227 bnr 180 snr 3.

"Rettighetshaverne" er:

- Baandfabrikken som eier av gnr 227 bnr 564 snr 1,
- Lissefabrikken som eier av gnr 227 bnr 565 snr 1, og
- SG6/8 som eier av gnr 227 bnr 566 – samtlige seksjoner.

2.2 Omfang og bruk

Fellesarealet på gnr 227 bnr 180 (**"Fellesarealet"**) skal være til felles bruk for Sameierne og Rettighetshaverne. Bruken av Fellesarealet skal i praksis hovedsakelig være følgende:

- Atkomst for Sameierne,
- Atkomst for Rettighetshaverne,
- Atkomst for Rettighetshaverne til felles takterrasse beliggende på gnr 227 bnr 565 snr 1, og
- Atkomst og bruk av utendørsområdet på gnr 227 bnr 180.

Uteområdet på taket gnr 227 bnr 180 er til bruk for Rettighetshaverne. Eier av gnr 227 bnr 180 snr 1 og gnr 227 bnr 564 snr 2 skal ikke ha bruksrett til disse arealene. Bruksrett til takterrasse gnr 227 bnr 565 snr 1 fremgår av erklæring tinglyst ved dbnr 19006 23.03.2005.

Fellesarealet skal brukes med hensynsfullhet. Styret for *Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9* kan fastsette ordensregler for bruken av Fellesarealet ved behov, se nedenfor pkt 6. For øvrig gjelder *Sameievedtekter for Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9*.

2.3 Kostnadsfordeling

Kostnadene knyttet til vedlikehold og drift av Fellesarealet skal fordeles slik:

2.3.1 Rettighetshaverne

Rettighetshaverne skal betale 80 % av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Fellesarealet til *Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9*. Rettighetshaverne skal hver betale sin forholdsmessige andel i samsvar med det bruksareal (BRA) som de representerer, se ovenfor pkt 1, kolonne 1.

RETT KOPI BEKREFTES
Harald Thomas Endresen
Advokatfullmektig

2.3.2 Seksjonssameierne

Seksjonssameierne i *Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9* skal betale de øvrige 20 % av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Fellesarealet. Hver enkelt seksjonssameier skal hver betale sin forholdsmessige andel i samsvar med bruksarealet (BRA) som de representerer, se ovenfor pkt 1, kolonne 2.

Selv om ett rettighetssubjekt har flere overlappende rettigheter og således også forpliktelser, skal rettighetssubjektet betale sin fulle andel av samtlige forpliktelser. For eksempel skal Lissefabrikken, betale drifts- og vedlikeholdskostnader til Sameiet for Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9 i egenskap av å være rettighetshaver til gnr 277 bnr 180, som seksjonseier til gnr 277 bnr 180 snr 2 og som sameier i gnr 277 bnr 180 snr 3.

3 SAMEIET FOR FELLES AVFALLSROM - GNR 227 BNR 180 SNR 3

3.1 Rettighetshaverne

Eiendommen gnr 227 bnr 180 snr 3 ligger i sameie mellom Baandfabrikken, Lissefabrikken og SG6/8. Hver part eier en ideell andel av eiendommen i samsvar med det bruksareal som representeres, se ovenfor i pkt 1, kolonne 1.

3.2 Omfang og bruk

Seksjonen skal brukes med hensynsfullhet. Styret for *Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9* kan fastsette ordensregler og egne sameievedtekter for bruken og sameiet av snr 3.

3.3 Kostnadsfordeling

Hver sameier skal betale sin forholdsmessige ideelle andel av drifts- og vedlikeholds-kostnadene for gnr 227 bnr 180 snr 3, basert på bruksarealet de representerer, se kolonne 1. Betalingen skjer med månedlige á konto innbetalinger til Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9, for øvrig i henhold til vedtekter for og vedtak i *Sameiet Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9.*

4 FELLES TAKTERRASSE PÅ EIENDOMMEN GNR 227 BNR 565

4.1 Rettighetshaverne

Beboerne i Baandfabrikken og SG 6/8 har vederlagsfri atkomst og bruksrett til den felles takterrasse beliggende på eiendommen gnr 227 bnr 565 snr 1 (**"Takterrassen"**).

4.2 Omfang og bruk

Rettighetshaverne har atkomst og bruksrett til Takterrassen. Atkomstretten til Takterrassen gjelder kun gjennom østre trapperom og østre heis beliggende på gnr 227 bnr 565 snr 1.

Takterrassen skal brukes med hensynsfullhet.

RETT KOPI BEKREFTES
Harald Thomas Endresen
Advokatfullmektig

M.L.MJ

4.3 Kostnadsfordeling

4.3.1 Takterrassen

Alle utgifter i forbindelse med taket og takterrassen skal fordeles mellom Rettighetshaverne pkt 1, kolonne 1. Utgifter som skyldes råte-, soppskader eller andre skader m.v. og som ikke har årsak i avtalepartenes felles bruk av takterrassen kan ikke kreves dekket av Bandfabrikken og SG6/8.

4.3.2 Atkomstarealet

For det areal av gnr 227 bnr 565 snr 1 som benyttes til atkomst, herunder utgifter i forbindelse med drift og vedlikehold av heis, skal drifts- og vedlikeholdskostnadene deles med (i) 50 % på Rettighetshaverne, jf pkt 1 kolonne 1 og (ii) 50 % på eieren av gnr 227 bnr 565 snr 1.

Fordelingen av utgifter mellom Rettighetshaverne gjøres i samsvar med pkt 1, kolonne 1.

5 FELLES UNDERJORDISK GARASJEANLEGG BELIGGENDE PÅ GNR 527 BNR 1

5.1 Rettighetshaverne

Følgende rettighetshavere har fortrinnsrett til bruk av parkeringsplasser beliggende på gnr 527 bnr 1 i Oslo kommune ("**Garasjen**"):

Navn:	**Antall p-plasser i Garasjen**
Eier av gnr 227 bnr 564 snr 1.	**21**
Eier av gnr 227 bnr 565 snr 1.	**65**
Eier av gnr 227 bnr 566	**14**
Eier av næringsseksjon gnr 227 bnr 565 snr 2	**14**
Eier av næringsseksjon på gnr 227 bnr 565 snr 3	
Eier av næringsseksjon, snr 2 på gnr 227 bnr 564	**6**

5.2 Omfang og bruk

Brukerne av Garasjen har atkomst via kjøreport i Teglverksgata, og kan kun benytte gnr 227 bnr 180 til rømmingsvei. Beboerne i Baandfabrikken og SG 6/8 har også atkomstrett via østre heis lokalisert på gnr 227 bnr 565 snr 1.

Eier av Garasjen står fritt til å fastsette nærmere reglement for bruk og administrasjon i forbindelse med parkeringsplassene.

RETT KOPI BEKREFTES
Harald Thomas Endresen
Advokatfullmektig

M.L. MJ

5.3 Vilkår for bruk - leie

Bruk av parkeringsplassene skal skje i henhold til inngått leieavtale på markedsmessige vilkår fastsatt av eier av Garasjen. Denne Avtale kan ikke endres til skade for de som har rettigheter til felles garasjeanlegg. Dersom en fortrinnsberettiget ønsker å benytte en parkeringsplass som er ledig i henhold til kvoten nevnt ovenfor i pkt 5.1, må dette varsles med minst 7 måneders skriftlig varsel til eieren av Garasjen.

6 ORGANISERING

Sameiet for *Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9 og Rettighetshaverne* oppretter ett felles organ (**"Styret"**) for styring og driften av de rettigheter og plikter som følger av Avtalens pkt 2, 3 og 4.

6.1 Styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer, eventuelt 4 dersom G8AS ønsker å være representert i styret. Hver av Baandfabrikken, Lissefabrikken, SG6/8 og G8AS oppnevner ett fast styremedlem og en personlig vararepresentant.

For at Styret skal være beslutningsdyktig, må alle sameierne være representert, fysisk eller over telefon. Unntatt er G8AS som har møterett, men ikke plikt.

Dersom sameierne er enige om en annen behandlingsmåte for den enkelte sak, kan slik behandlingsmåte gjennomføres.

Hvert medlem har en stemme. Et forslag er vedtatt når halvparten av avgitte stemmer er avgitt for forslaget (alminnelig flertall). Er stemmetallet likt, teller stemmen til styrets leder dobbelt.

Ved avstemninger som har en kostnadseffekt for *Sameiet for Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9*, skal hver enkelt av styremedlemmene avgi stemme tilsvarende det areal som representeres, se ovenfor pkt 1, kolonne 2.

6.2 Bruk og beslutninger om driften

Endring eller oppsigelse av oppnevnt forvalter for *Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9* skjer ved vedtak i styret for *Sameiet for Fellesskapet for Gøteborggata 6-8, Teglverksgata 7 og Teglverksgata 9*. For øvrig skal partene i Avtalen søke å oppnå stabilitet og kontinuitet mht drift.

Med mindre annet følger av Avtalen kan Styret fatte beslutninger om utnyttelse, utbedringer, vedlikehold, fastsette ordensregler m.v. for:

- atkomst over gnr 227 bnr 180,
- atkomst og bruk av Takterrassen, og
- atkomst og bruk Fellesarealet,

når tiltakene ikke medfører betydelige endringer og ikke medfører arbeid og utgifter av betydning. Styret kan alltid foreta handlinger som er nødvendige for å avverge tap eller skade.

RETT KOPI BEKREFTES
Harald Thomas Endresen
Advokatfullmektig

1551693/17

Utbygninger eller andre tiltak som vesentlig forandrer bebyggelsens karakter, kan bare gjennomføres med samtykke fra samtlige styremedlemmer. Et styremedlem kan bare nekte å gi slikt samtykke hvis han eller hun har saklig grunn til det.

Styret kan ut over hva som følger av denne avtale, ikke binde noen av partene i Avtalen.

7 FORHOLDET TIL NORSK RETT OG SAMEIELOVEN

Avtalen reguleres av norsk rett. Bestemmelsene i lov om sameige får anvendelse om ikke annet fremgår av enkeltbestemmelser eller av sammenhengen i Avtalen.

8 TINGLYSING

Tinglyst på gnr 527 bnr 1.

Avtalen skal tinglyses på eiendommene gnr 227 bnr 180, 564, 565, 566 og gnr 537 bnr 1. Partene bærer kostnadene (hver sin like del) i forbindelse med tinglysingen i fellesskap.

* * *

Avtalen er utstedt i fire originale eksemplarer, hvorav partene har mottatt hvert sitt.

Oslo, 14. august 2008

Baandfabrikken BRL

Margrethe Lund

Helen Margaretha Brown

Gøteborggata 8 AS

Einn Asbjørn Strøm

Rune Strøm

Lissefabrikken borettslag

Maria-Karine Aasen-Svensrud

Karin Anne Bystadhaugen

Sameiet Gøteborggata 6 og 8

Michael Justiniano

Ole Michael Sandberg

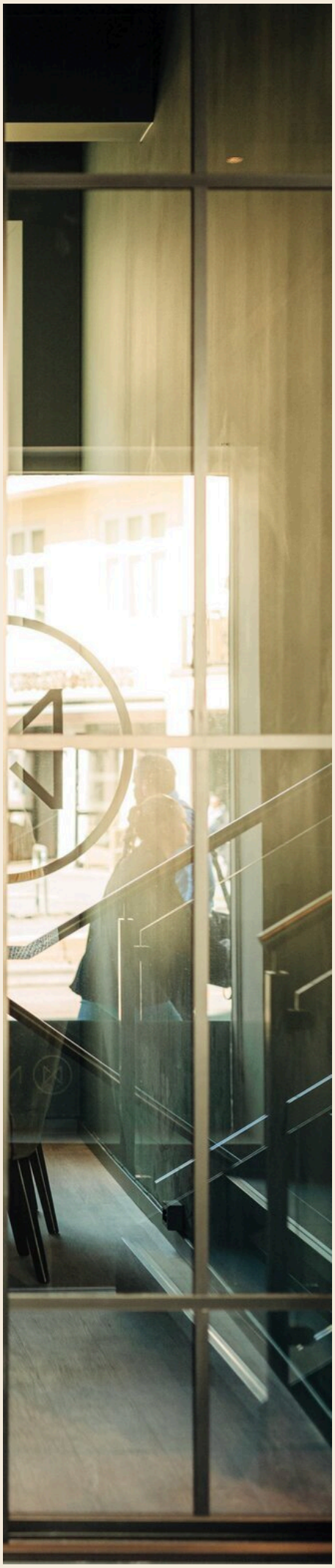
RETT KOPI BEKREFTES
Harald Thomas Endresen
Advokatfullmektig

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0247/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gøteborggata 6 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 566, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: