

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Stockholmgata 14
0566 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/598
Oslo kommune

Rapportdato: 29.04.2026
Befaringsdato: 17.04.2026
Referansenummer: 15081276

Areal

Leilighet
Bruksareal: 51 m² (BRA-i: 46 m²)

Totalt bruksareal: 51 m² (BRA-i: 46 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Jan Olav Morell-Nielsen
48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.04.2026
Referansenummer	15081276
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0129
Hjemmelshaver/selger	Avand Bamerni
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Leietaker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	29.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Stockholmgata 14
Postnummer/sted	0566 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/598
Seksjonsnr.	20
Borettslag / Sameie	Stockholmgata 12-14 Sameie
Tomt	Eiet tomt: 607 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis, og utvendig svalgang. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2014. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og utfyllende, felter med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler i baderom.

Boligen inneholder
4. etasje: entré, soverom, kjøkken, bad og stue.Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 etasje	46			46	10
	Entré, soverom, kjøkken, bad, stue.				Balkong
Kjelleretasje 2		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	46	5		51	10
	Total bruksareal: 51 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 10 m2 (TBA).

Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Entré, bad og kjøkken ca 2,20 m. Øvrige rom ca 2,47 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 13.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU

Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Mekanisk kjøkkenventilator tilknyttet avtrekkskanal. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge leietaker ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i 2026. Ifølge leietaker ble kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort i 2025.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4 etasje

TG 1	4 etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater. Deler av fasaden har utfyllende felter med trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 10 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke aktuelt. Felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

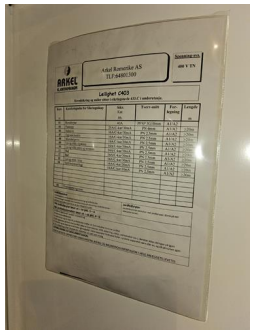
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samssvarerklæring. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Stockholmgata 14, 0566 OSLO

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stockholmgata 14	Stockholmgata 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flyttet inn selv i 2014. Bodd fast til 2018. Pendlet til og fra grunnet jobb frem til 01 april 2024 til dags dato (utleie).

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3160705

Informasjon om selger

Selger

Bamerni, Avand

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Reklamasjon av nybygg/prefabrikkert baderom i -18. Misfarging av flis i dusjsonen.

Byttet ut alle flisene på veggen i dusjsonen, kun vegg ved dør ble som original fra 2014. Veggen er slipt og behandlet og påført ny membran før det ble flislagt på nytt. Veggene var da som nye å regne etter at arbeide ble utført i 2018.

Arbeid utført av Edgaras Flis og handverkservice på vegne av Norac badekabiner.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reklamasjon av nybygg/prefabrikkert baderom i -18. Misfarging av flis i dusjsonen. Byttet ut alle flisene på veggen i dusjsonen, kun vegg ved dør ble som original fra 2014. Veggen er slipt og behandlet og påført ny membran før det ble flislagt på nytt. Veggene var da som nye å regne etter at arbeide ble utført i 2018. Arbeid utført av Edgaras Flis og handverkservice på vegne av Norac badekabiner.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arbeid utført av Edgaras Flis og handverkservice på vegne av Norac badekabiner.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

OPAK AS v/ Steffen Hegg har gått befaring og har vurdert bygningsmassen i Stockholmgata 12-14. Befaringsdato 02.04.25.

Det er registrert fuktproblemer som har resultert i fuktskjolder og råteskader på noen balkonger, malingflassing og rustskader på noen svalganger, og fukttransport i noen kjellervegger. Kopi av rapporten er tilgjengelig. Igangsatt utbedring i henhold til gjennomført OPAK-rapport.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er igangsatt utbygging av gjenstående tomt i Marstrandgata 10

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43198828

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Avand Bamerni	**2026-04-13**

Identification

Avand Bamerni

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Avand Bamerni	13/04-2026 11:31:17	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Stockholmgata 14, 0566 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282358**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300282106**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **598**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **108,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **108,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 771 kWh**



Stockholmgata 14, 0566 OSLO

Detaljering

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

Stockholmgata 14, 0566 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

VEDTEKTER
for
STOCKHOLMGATA 12-14 SAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

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

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

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

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

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

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

behov, samt utomhusarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

18).

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikter

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

§ 10
Utleie

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13
Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.

8. Vedtektsendringer.

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen

2. Endring i fordeling av felleskostnader

3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

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

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

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

§ 14
Styret

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 16
Regnskap og revisjon

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

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

§ 17
Legalpant

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

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

§18
Prosjektet Chokoladefabrikken – plikt til å medvirke

Prosjektet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 21 Registering

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

***

Husordensregler for sameiet Stockholmgata 12-14, bygg C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Røyking er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All Informasjon fra styret distribueres elektronisk per mail.

Boligopplysninger:

Stockholmgata 12-14 Sameie		**Vår ref.:**	686/20	**Fødselsdato eier:**	06.02.1990
STOCKHOLMGATA 14		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0566 OSLO		**Eiere:**	Avand Bamerni		
Organisasjonsnr:	913 411 625	**Seksjonsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 456**

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hanne Eikeland

Adresse: STOCKHOLMGATA 14

Postnr/-sted: 0566 OSLO

E-post: styretichokoladefabrikken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2026

Utestående saldo: **3 456**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 680
Annen formue:	43 715	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 227/598 - seksjon:20

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	607.3

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160705

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.02.2014			SSBnr:	H0404
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		BTA	45
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

LÅN
Sameiet har ikke lån.

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

Stockholmgata 12-14 Sameie	**Vår ref.:**	686/20	**Fødselsdato eier:**	06.02.1990
STOCKHOLMGATA 14	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0566 OSLO	**Eiere:**	Avand Bamerni		

Organisasjonsnr: 913 411 625

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Stockholmgata 12-14 Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 320 146 839 614 2

Passord: wJ78hR2F

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter


OBF



Årsmøte i Stockholmgata 12-14 Sameie

Torsdag 22.05.2025, kl 17:00
Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

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

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

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

Dette er viktig for brannsikkerhet, beboeroversikt og nødvendig kommunikasjon.

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

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

5. Forslag

5.1 Rens av ventilasjonsanlegg – vedtak om gjennomføring og kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

5.2 Forslag fra styret om kameraovervåkning/videoovervåkning av fellesarealer

Forhindre ytterligere innbrudd i fellesareal.

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

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

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

"Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Styreleder, Hanne Eikeland, er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anette Blaasvær,

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anders Gjesvik

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2025

Styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Stockholmgata 12-14 Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Stockholmgata 12-14 Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

Drift og beboerkontakt

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

Kommunikasjon

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

Internkontroll og sikkerhet

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

Vedlikehold

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

07.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

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

Oslo 31.12.24
Styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Hanne Eikeland	Jan Frederik Daniel Johansson	Anette Blaasvær
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Andre finansposter

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

Note 9 - Disponible midler

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

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stockholmgata 12-14 Sameie

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Stockhomgata 12-14 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 12.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

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

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

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

Dette er viktig for brannsikkerhet, beboeroversikt og nødvendig kommunikasjon.

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

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

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Rens av ventilasjonsanlegg – vedtak om gjennomføring og kostnadsfordeling

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

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

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

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at:

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

5.2 Forslag fra styret om kameraovervåkning/videoovervåkning av fellesarealer

Forhindre ytterligere innbrudd i fellesareal.

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

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

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

"Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

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

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Anders Gjesvik

Vedtak:

Ingen varamedlem ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl.17.13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Stockholmgata 12-14 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 23.01.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109414-174 Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14	Eiendom:	227/253
Tiltakshaver:	Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o R. Carlsen BundeEiendom	Adresse:	Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE
BYGG C -TRINN 1 - CHOKOLADEFABRIKKEN
MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 13.12.2013, supplert 17.12.2013 og 21.01.2014, hvor det søkes om midlertidig brukstillatelse fra 23.01.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket, med unntak av næringslokaler.

Se markering med rød skravur 05.02.2013 på tegning "Plan 1. etasje" (vår ref. (saksnr.) 201109414-172) (NB. Med unntak av næringslokaler, jf. e-post datert 17.12.2013) og tegning "Oppdeling av parkeringskjeller", mottatt 21.11.2013 (se sak 201104933, dokument 66).

Gjenstående arbeider:
Det gjenstår utomhusarbeider som vil bli ferdigstilt i forbindelse med de andre byggetrinnene i kvartalet.

Midlertidige løsninger:
Avgrensning mot byggeplass i gårdsrom er markert på tegning av "Plan 1. etasje" og følger utsiden av terrassen og tverrvegg for bygg C mot gårdsrom. Rømning er ivaretatt og avklart med brannkonsulent. Avgrensning i kjeller er vist på tegning "Oppdeling av parkeringskjeller" . Kjellerområdet avgrenses ved at det settes op midlertidige vegger (brannvernkl. A60 med rømningsdør). Videre vil det installeres en midlertidig dør inn til en bod i kjelleren. Denne er også av midlertidig karakter og erstattes når resten av

arealet og (større deler av) prosjektet ferdigstilles. Tiltakshaver bekrefter at disse avgrensningene ikke utløser fare knyttet til brann eller rømning og veggene vil bli tatt ned før søknad om ferdigattest.

Frist for ferdigstillelse av midlertidige løsninger settes til 01.12.2014.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2014 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o R. Carlsen BundeEiendom, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO, rune.carlsen@bundeeiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
TRINE KLØVEN	201109414 - 313 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	MARSTRANDGATA 10-14/STOCKHOLMGATA 12-14	Eiendom:	227/253/0/0
Tiltakshaver:	CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	Søker:	NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Marstrandgata 10-14/Stockholmgata 12-14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og transformasjon av eksisterende bygningsmasse, herunder fasadeendringer samt oppføring av ny bebyggelse, parkeringskjeller og bearbeiding av utearealer, mottatt 07.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.06.2011	1/25
Underlag for beregning	D4	21.06.2011	1/27
Avkjøringsplan - plan U1	D5	08.06.2011	1/28
Eksisterende terreng	D8	20.06.2011	1/32
Prinsippsnitt terreng	E13	08.06.2011	1/44

Eksisterende fasader Malmøgata			1/45
Eksisiterende fasader Københavngata Stockholmsgata			1/46
Planer- solstudie/tilgjengelighet			9/10
Snittprofil avkjøring 2	hf	29.09.2011	14/4
Eksisterende gavlfasade københavngata 11			16/4
Eksisterende fasade mot gårdsrom 3			16/5
Eksisterende fasade mot gårdsrom 2			16/6
Eksisterende fasade mot gårdsrom 1			16/7
Eksisterende fasade 1	2811-30		16/9
Eksisterende fasade 2	2833-33		16/10
Utomhusplan	E7	25.10.2011	18/3
Plan nivå U1 - parkering	A-O-01-U1-201-E1	03.05.2012	30/4
Plan nivå 1	A-O-01-01-201-E2	03.05.2012	30/5
Plan nivå 2 - typisk plan	A-O-01-02-201-E3	03.05.2012	30/6
Plan nivå 5	A-O-01-05-201-E4	03.05.2012	30/7
Plan nivå 6	A-O-01-06-201-E5	03.05.2012	30/8
Takplan	A-O-01-TP-201-E6	03.05.2012	30/9
Snitt AA og CC	A-O-03-00-201-E8	03.05.2012	30/10
Snit BB og DD	A-O-03-00-202-E9	03.05.2012	30/11
Fasader mot Malmøgata og Stockholmgata	A-O-04-00-201-E10	03.05.2012	30/12
Fasader mot Marstrandgata og Københavngata	A-O-04-00-202-E11	03.05.2012	30/13
Fasader mot gårdsrom	A-O-04-00-203-E12	03.05.2012	30/14
Fasade sørvest - Bygg C	A-C-04-00-101-E05	16.08.2012	47/9
Fasade sørøst - Bygg C	A-C-04-00-102-E06	16.08.2012	47/10
Fasade nordøst - Bygg C	A-C-04-00-103-E07	16.08.2012	47/11
Fasade nordvest - Bygg C	A-C-04-00-104-E08	16.08.2012	47/12
Områdeavgrensning for riving	2833-21	12.10.2012	56/2
Plan underetasje	A-B-02-U1-105	26.08.2013	155/2
Plan 1. etasje	A-B-02-01-101	26.08.2013	155/3
Snitt 2-2	A-B-03-00-102	26.08.2013	155/4

Situasjonskart - dockingpunkt avfallssuganlegg	IA3	07.11.2013	168/6
Oversiktsplan underjordisk anlegg	197-001	07.06.2012	168/7
Fasade sydøst	E01	28.05.2014	201/6
Planetegninger og fasade - Ny og eksisterende - Bygg C	E02	16.06.2014	211/2
Situasjonsplan bruksendring næring 1	D01	20.06.2014	231/8
Plan U1 parkering	A-O-01-U1-201-E1	26.03.2015	235/6
Reguleringskart med situasjonskart - næringslokale i bygg A	15371/ NSW	17.10.2016	246/10
Plan og snitt - næringslokale i bygg A	E2	20.09.2016	246/13
Midlertidig utomhusplan		21.09.2017	280/2
Snitt plantekasse		21.09.2017	280/3
Plan og snitt	A-D-12-U1-102	29.09.2017	284/12
Fasade sørøst	A-C-04-00-052	12.12.2014	284/13
Fasade nordvest og snitt	A-A-04-00-001		290/7
Etasje 5M	A-A-02-M5-051	05.01.2018	290/8
Takplan	A-A-02-TP-051	01.05.2018	290/9

Andre forhold

Det er tidligere gitt tillatelse til midlertidig opparbeidelse av uteoppholdsareal og dekke der bygg B stod. Dette som en midlertidig løsning frem til byggesak for en ny bygning på eiendommen er godkjent. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er grunn til å tro at det skal oppføres et nytt bygg på eiendommen da dette er innregulert. Etaten finner derfor grunn til å gi ferdigattest til tiltaket selv om dette kun er midlertidig opparbeidet på tomten der hvor det skal komme et nytt bygg.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

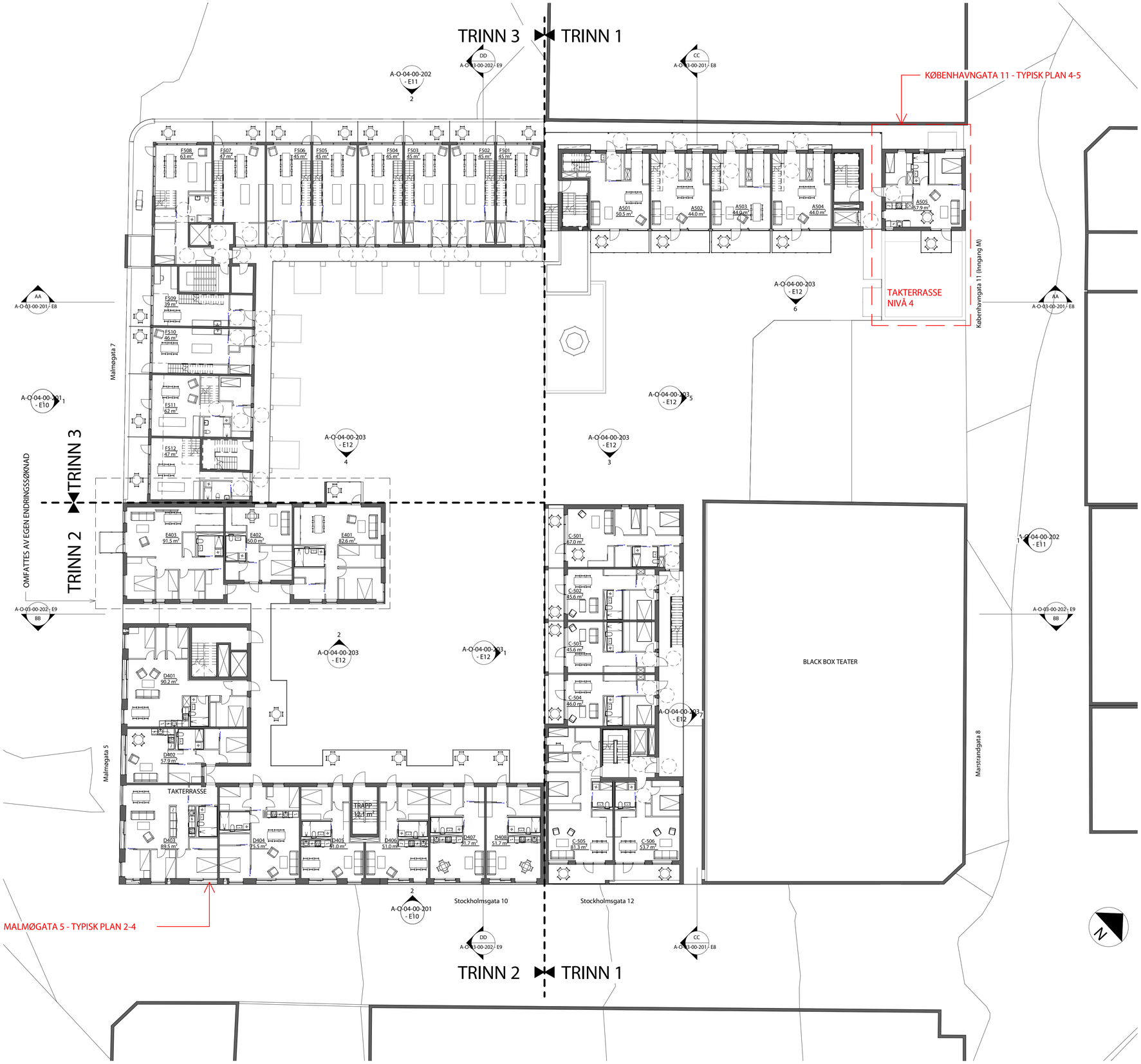
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS, c/o R. Carlsen, Bunde eiendom, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



E4 NIVÅ 5

1 : 200

SOKNAD OM ENDRING
SAKSNR: 201109414 OG 201109433

Prosjekt nr.:	Prosjekt:	GNR/BNR
201106	CHOKOLADEFABRIKKEN	227/253

Arkitekt:	Adresse
Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter AS	Rådhusgaten 27, 0158 Oslo Tlf: 22 40 37 40 epost: ark@nsw.no
Byggherre: Marstrandsgaten 8 AS	Adresse c/o OTIUM AS POSTBOKS 351 FORUS 4067 STAVANGER

Dato:	Målestokk:	Format	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
21.06.11	1:200/1:400	A1/A3	LR	E T	03.05.12

Ferdiggrad:	Tegningsnavn:	Tegningsnr.:	Rev.
D	NIVÅ 5	A-O-01-05-201 - E4	C

143194 Stockholmgata 12-14 Vurdering av bygningsmassen

RAPPORT

Oppdragsgiver: Stockholmgata 12-14 Sameie

14.08.2025

Rapport kontroll av bygningsmasse



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

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

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

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

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

Oppdragsopplysninger

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

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

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

Sammendrag

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

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

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

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

Oppdrag

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

Hensikt

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

Eiendom

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

Opplysninger

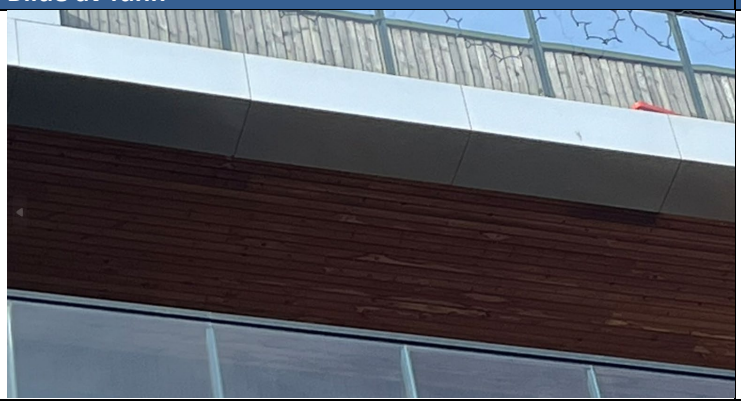
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

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

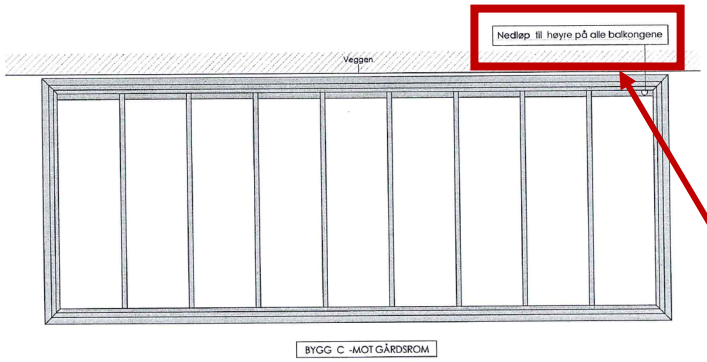
Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

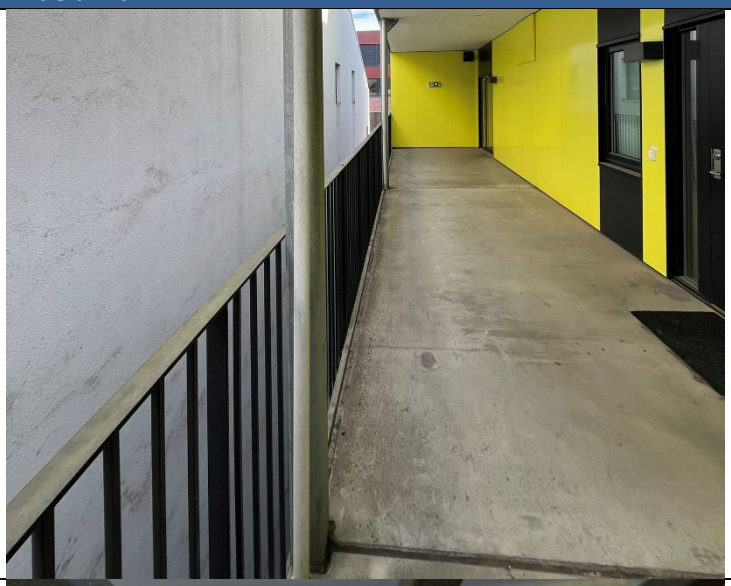
- FDV-dokumentasjon

Funn fra befaringen

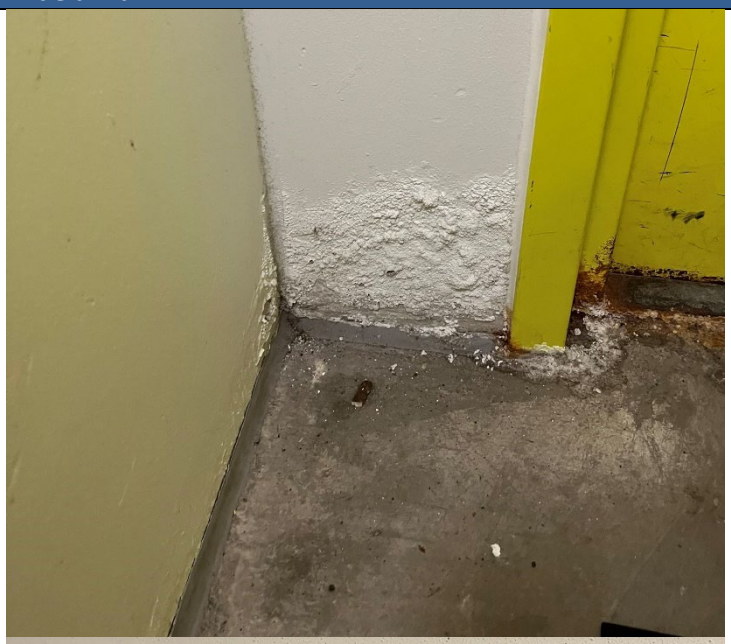
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Bildet viser fuktskjolder på trehimlingen under takterrassen. OPG opplyser at det flere steder i sameiet har vært store utfordringer med vann fra overliggende balkong/terrasse som har forårsaket fuktskjolder på himling og vegg kledning.

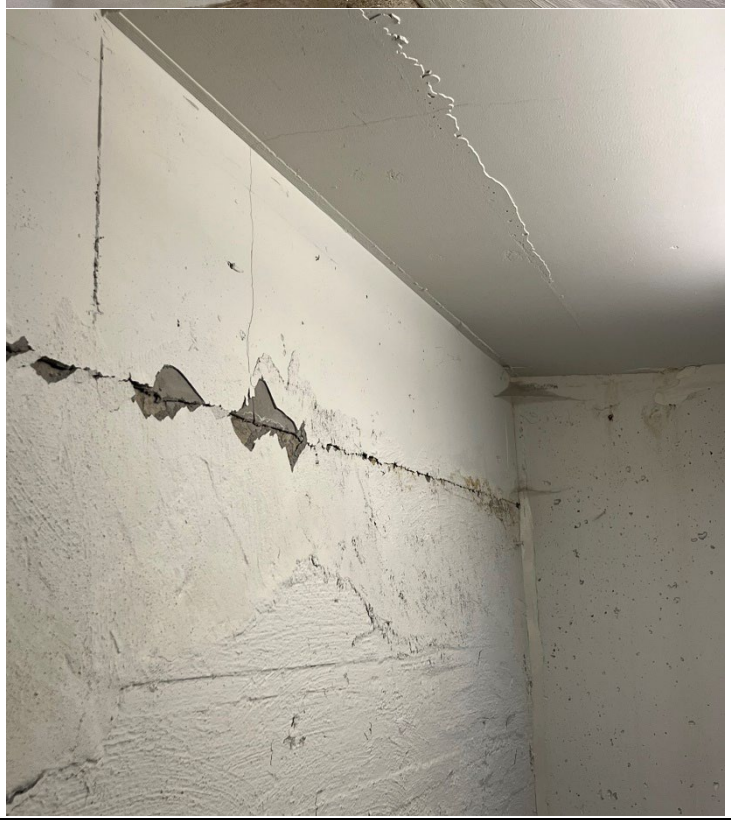
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
2.		Bildene viser en av balkongene/takterrassene i sameiet. Slitelaget på balkongen er tremmegulv (terrassebord) under tremmegulvet er det fall mot sluk.

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

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

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

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

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

Vurdering/årsak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak

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

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

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

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

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

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

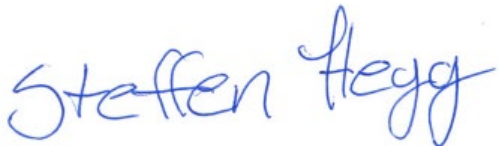
Kjeller

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

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

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

For **OPAK AS**



Steffen Hegg
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

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

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

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

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

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Protimeter MMS2 • Meterstokk

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ann Kristin Gundersen
STOCKHOLMGATA 14

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530630
9130170

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 598

Vi viser til bestilling av 20260416 for STOCKHOLMGATA 14.

GNR. 227 BNR. 598

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.02.2014.

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

714.4 m²

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

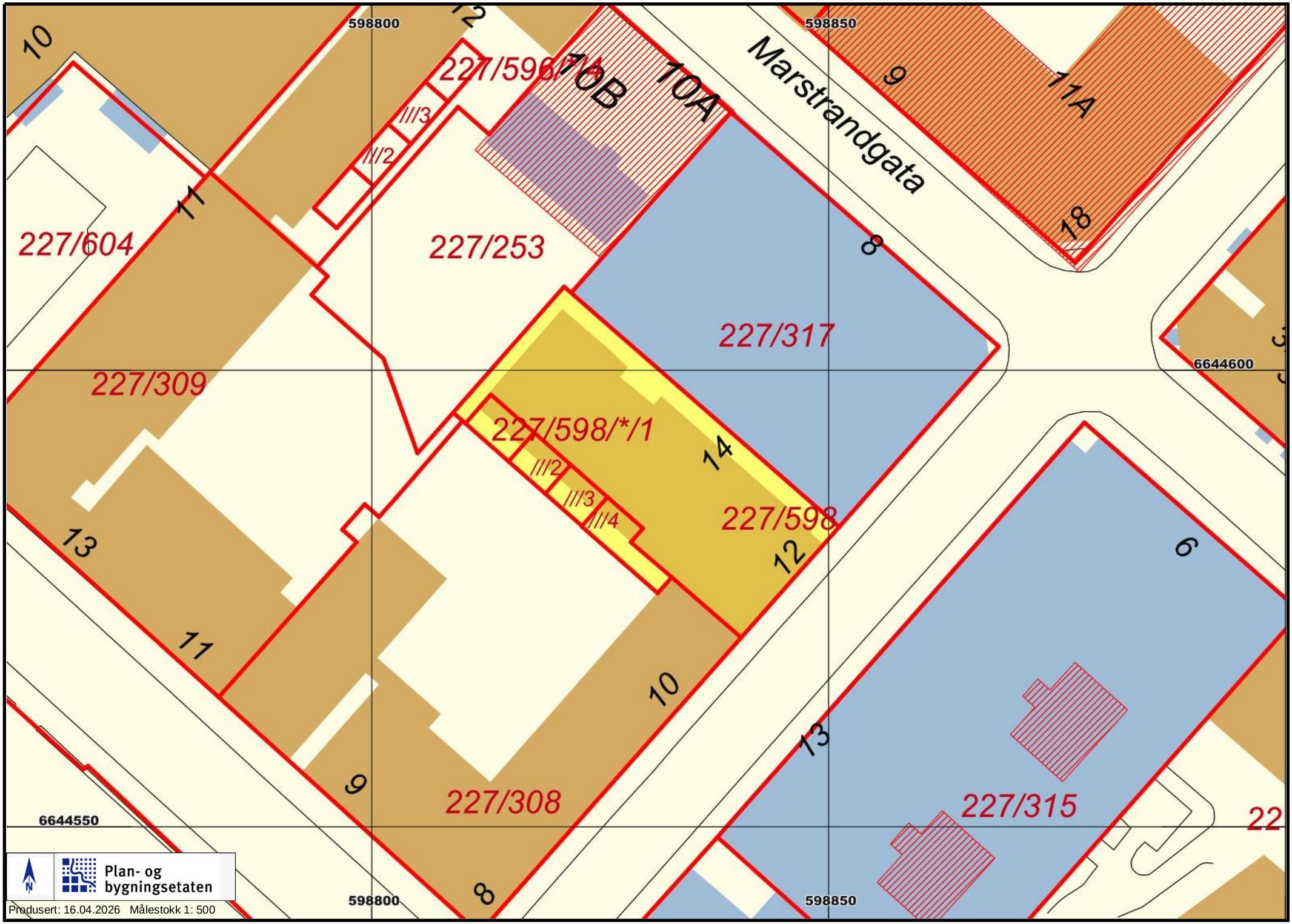
Målestokk= 1: 500.

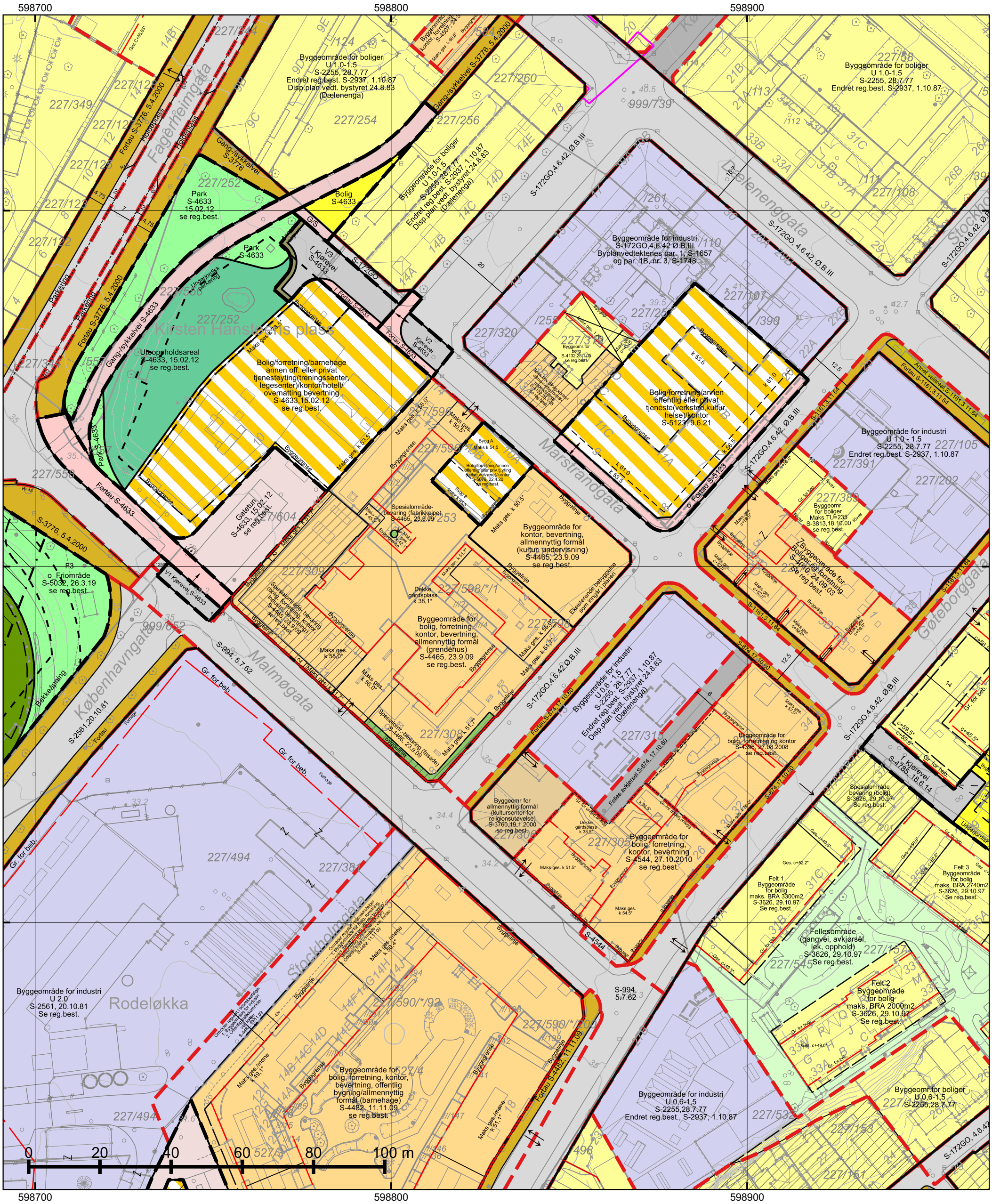
Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598800
598850
Marstrandgata
10B
10A
11A
227/598/*/4
227/604
227/253
227/317
227/309
227/598/*/1
227/598
227/308
227/315
6644600
6644550
598800
598850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 500


598700
598800
598900
6644700
6644600
6644500
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri S-172GO,4.6.42 Ø.B.III Byplanvedtektenes par. 1, S-1657 og par. 1B, nr. 3, S-1748
Byggeområde for industri U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Park S-4633 15.02.12 se reg.best.
Bolig S-4633
Utoppholdsareal S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Bolig/forretning/barnehage annen off. eller privat tjenesteyting(treningssenter, legesenter)/kontor/hotell/ overnatting bevertning S-4633,15.02.12 se reg.best.
Gatetun S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Byggeområde for kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning) S-4465, 23.9.09 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (grendehus) S-4465, 23.9.09 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) S-4482, 11.11.09 se reg.best.
Byggeområde for industri U 0,6 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-4396, 27.08.2008 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning S-4544, 27.10.2010 se reg.best.
Byggeområde for industri U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger og forretning S-4010, 24.09.03 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255,28.7.77
Byggeområde for industri U 2.0 S-2561, 20.10.81 Se reg.best.
Byggeområde for industri U 0,6-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) S-4482, 11.11.09 se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål (kultursenter for religionsutøvelse) S-3760,19.1.2000 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning S-4544, 27.10.2010 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning S-4544, 27.10.2010 se reg.best.
Felt 1 Byggeområde for bolig maks. BRA 3300m2 S-3626, 29.10.97 Se reg.best.
Felt 2 Byggeområde for bolig maks. BRA 2000m2 S-3626, 29.10.97 Se reg.best.
Felt 3 Byggeområde for bolig maks. BRA 2740m2 S-3626, 29.10.97 Se reg.best.
Fellesområde (gangvei, avkjørsel, lek, opphold) S-3626, 29.10.97 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255,28.7.77
Spesialområde bevaring (bolig) S-3626, 29.10.97 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring (fabrikkpipe) S-4465, 23.9.09
Spesialområde- bevaring (bolig/forretning/kontor) industri bevaring) S-4465 23.9.09 se reg.best.
Spesialområde- bevaring (fasade) S-4465, 23.9.09
Spesialområde bevaring (bolig) S-4132,25.1.05 se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig/kontor/ allmennyttig formål) S-4132,25.1.05 se reg.best.
Fortau S-3776, 5.4.2000
Gang-/sykkelvei S-3776
Gang-/sykkelvei S-4633
Fortau S-4633
Fortau S-4544
Fortau S-4482, 11.11.09
Fortau S-1161,3.11.64
Annet veiareal S-1161,3.11.64
S-172GO,4.6.42, Ø.B.III
S-172GO
S-874,17.10.60
S-994, 5.7.62
S-2561,20.10.81
S-3776, 5.4.2000
S-4544
S-1161,3.11.64
V1 Kjørevei S-4633
V2 Kjørevei S-4633
V3 Kjørevei S-4633
f. Kjørevei S-4633
f. Fortau S-4633
f. Kjørevei S-4785, 18.6.14
Holdeplass
Parkering
Underjordisk parkering
Bekkeåpning
F3 o_Friområde S-5032, 26.3.19 se reg.best.
o_Fortau S-5123
Gr. for beb.
Gr. for undergrunnsanlegg
Gr. for uteareal
Byggelinje
Byggegrense
Maks ges. k 53.5*
Maks ges. k 58.0*
Maks ges. k 50.5*
Maks ges. k 55.0*
Maks ges. k 51.7*
Maks ges. k 54.5*
Maks ges. k 51.5*
Maks ges. k 54.1*
Maks ges. k 31.1*
Maks ges. k 49.1*
Maks ges. k 61.0
Maks ges. k 56.5
Maks ges. k 57.5*
Maks ges. k 52.0*
Maks ges. k 50.0*
Maks ges. k 56.0*
Maks ges. k 52.5*
Maks ges. k 52.6*
Maks ges. k 36.5*
Maks ges. k 38.5*
Maks ges. k 38.1*
Maks ges. k 38.0*
Maks ges. k 30.5*
Maks ges. k 63.0*
Maks ges. k 68.0*
Maks ges. k 61.5*
Maks ges. k 60.0*
Maks ges. k 58.5*
Maks ges. k 56.0*
Maks ges. k 54.5*
Maks ges. k 54.5
Maks ges. k 54.5*
Maks ges. k 54.5*
Maks ges. k 54.5*

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

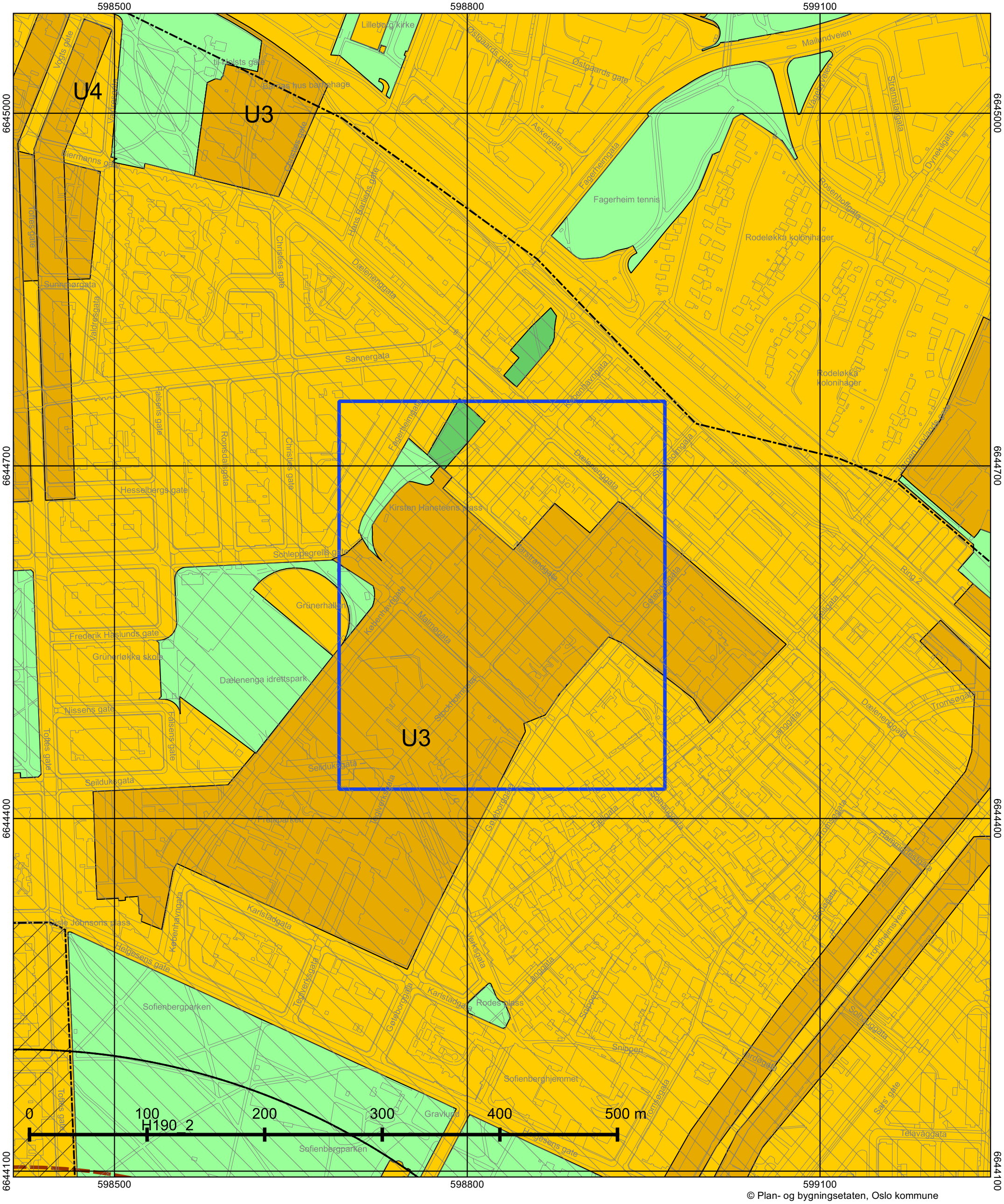
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

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

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156145/86530630
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Stockholmgata 14

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

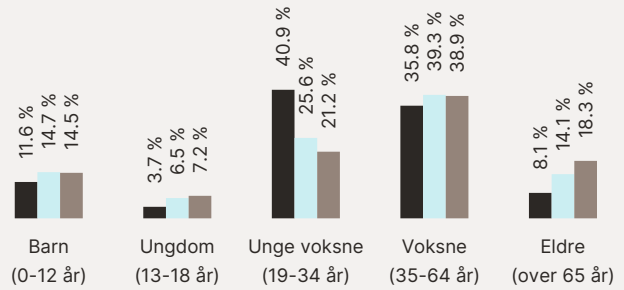
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Spar Dælenenggata	2 min
Kiwi Københavngata	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

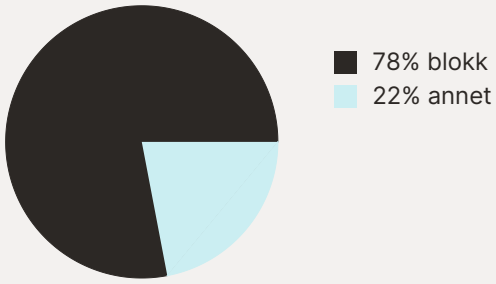
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	7 min 0.6 km
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Carl Berner	11 min

Boligmasse



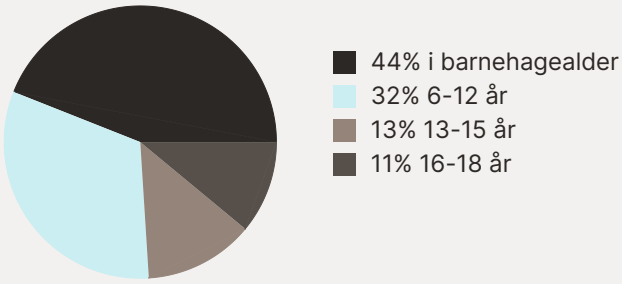
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

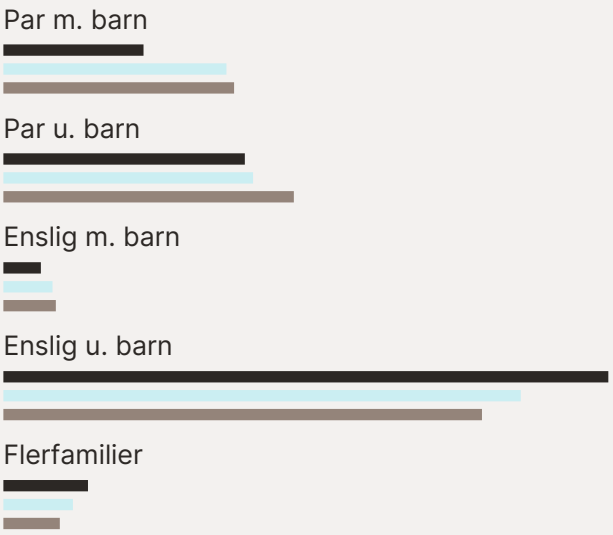
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	8 min
Vitusapotek Carl Berner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

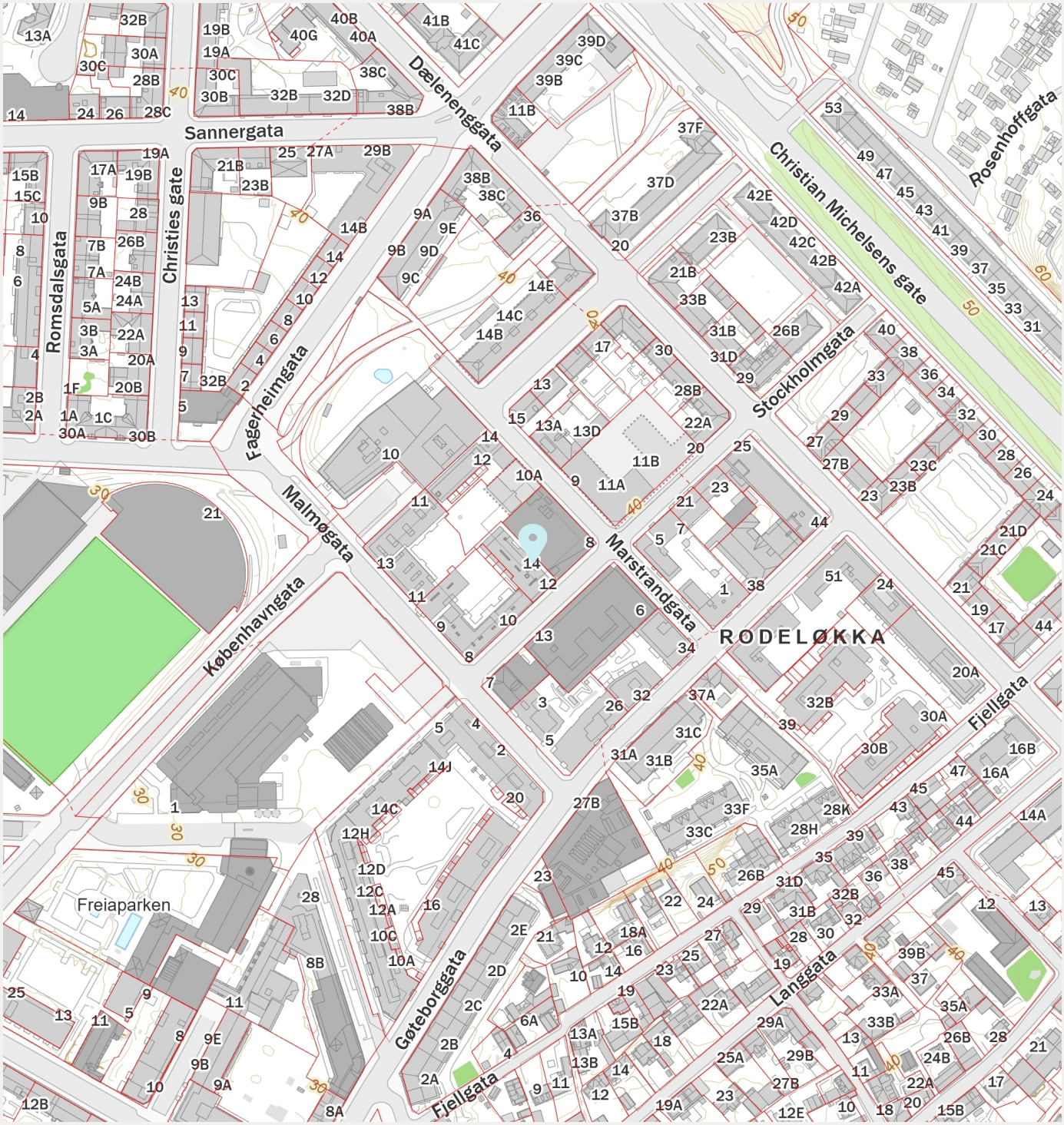


Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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