PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GØTEBORGGATA 14 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

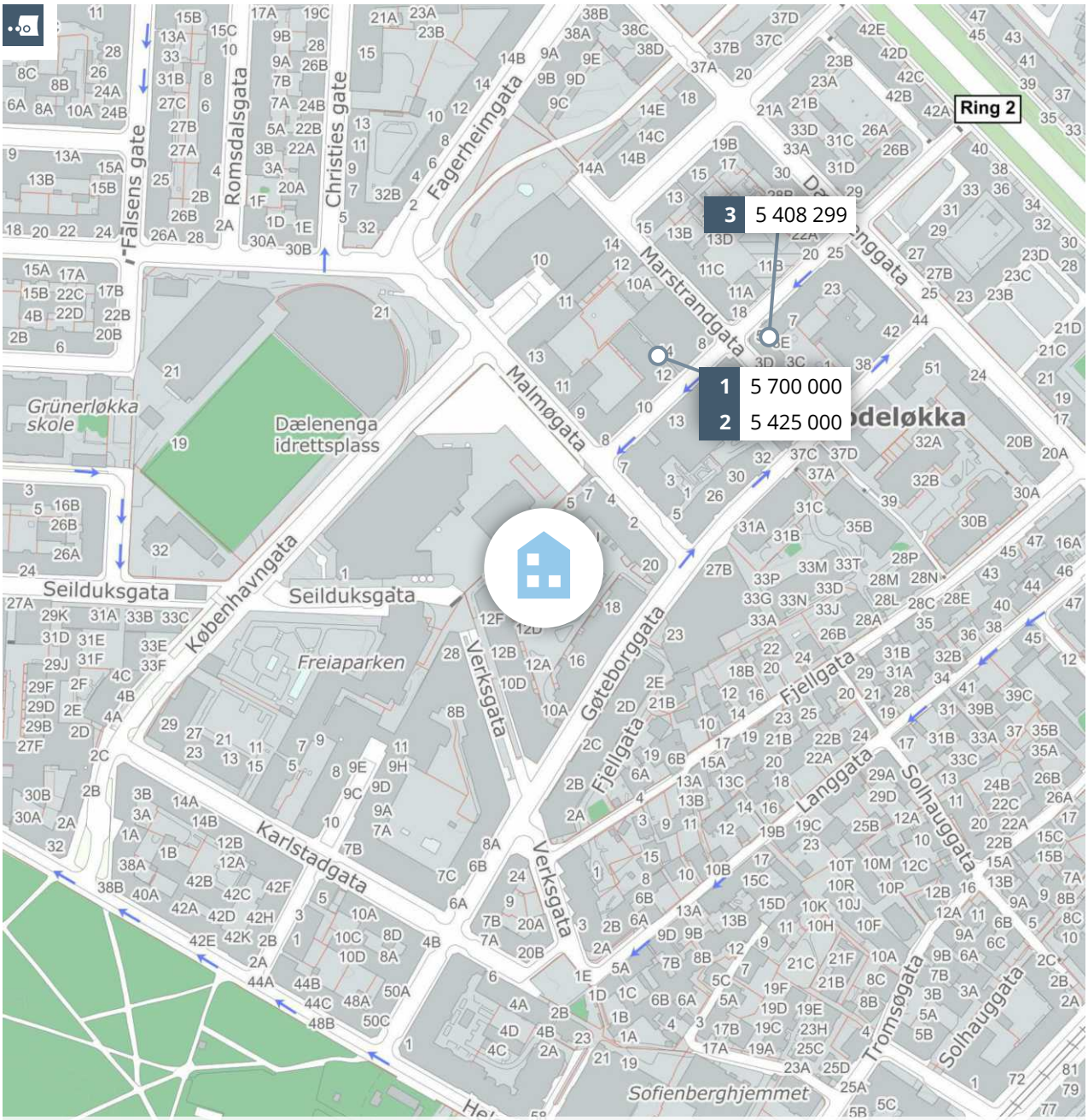
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GØTEBORGGATA 14 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 11.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gøteborggata 14 E, 0566 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 227 BNR 590 FNR 0 SNR 111 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 7

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	110 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	2 689
Formue	6 556
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stockholmgata 14 46 m²	2014	4. etg	1 sov	13.05.2026	5 490 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**123 913**
2	Stockholmgata 14 46 m²	2014	3. etg	1 sov	25.09.2025	5 300 000	**5 425 000**	0	5 425 000	**117 935**
3	Marstrandgata 5 47 m²	2012	6. etg	1 sov	18.11.2025	5 150 000	**5 380 000**	28 299	5 408 299	**115 070**

Velkommen til Gøteborggata 14 E - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Grünerløkka. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, romslig innvendig bod med flere bruksmuligheter, flislagt bad og en nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm.

Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til balkongen som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her bor du sentralt til med umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka har å by på, samtidig som du har enkel tilgang til flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter.

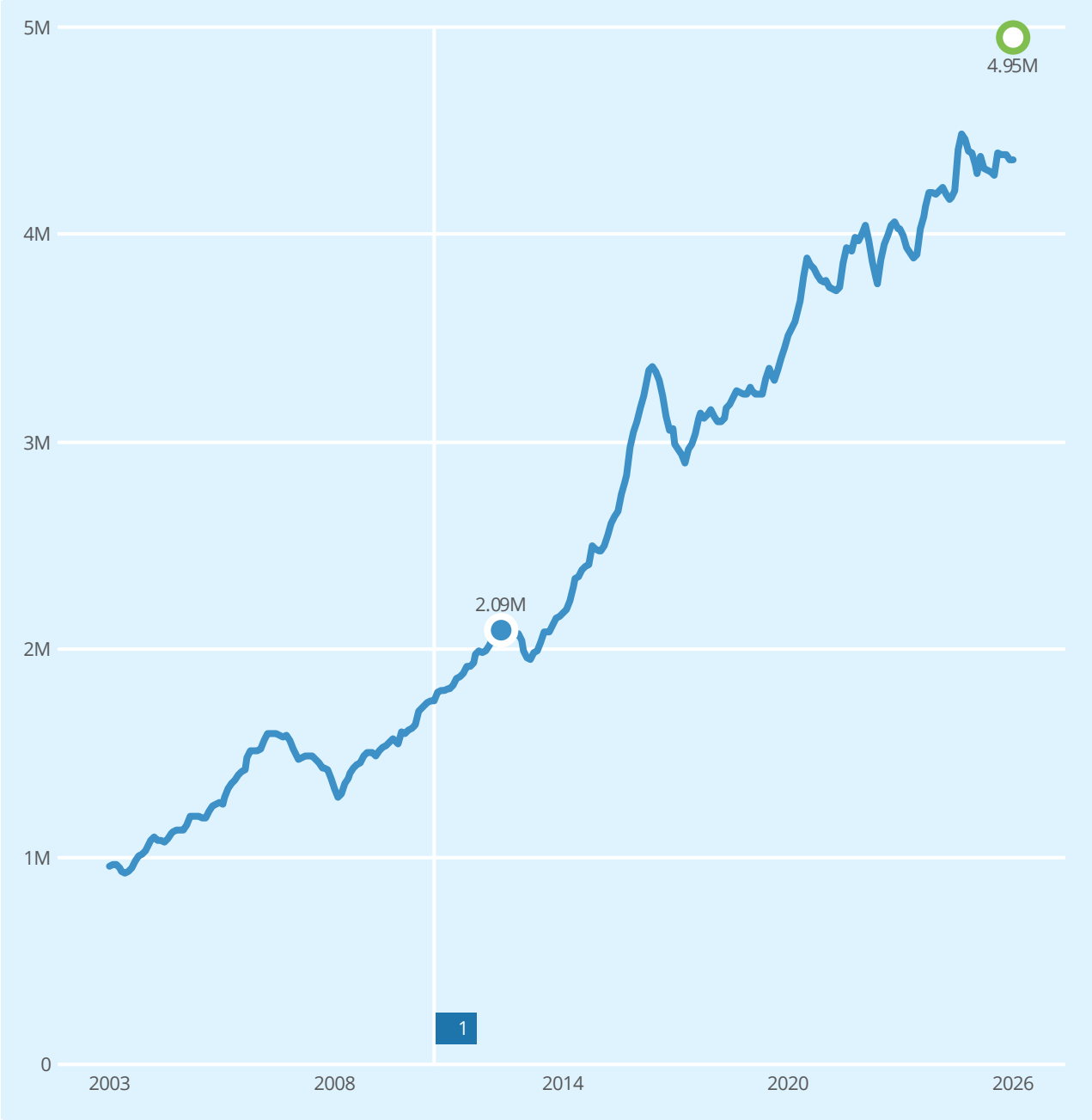
Kort fortalt:
- Nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm
- Heis i bygget
- Fjernvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Romslig innvendig bod og bod i kjeller
- Bygg fra 2013

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.03.2013		01.03.2013	-	2 090 000	-	2 090 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris satt fra tilsvarende salg i området

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 887 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

7.5M
7.3M
7 216 000 Salgspris i snitt
7 079 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 000 Gøteborggata 14 E
Totalpris 4 950 000

109 112 RODELØKKA RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
108 923 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

Gøteborggata 14 E , 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 590, snr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3495 **Eiendomsverdi ref nr:** ZC1312

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

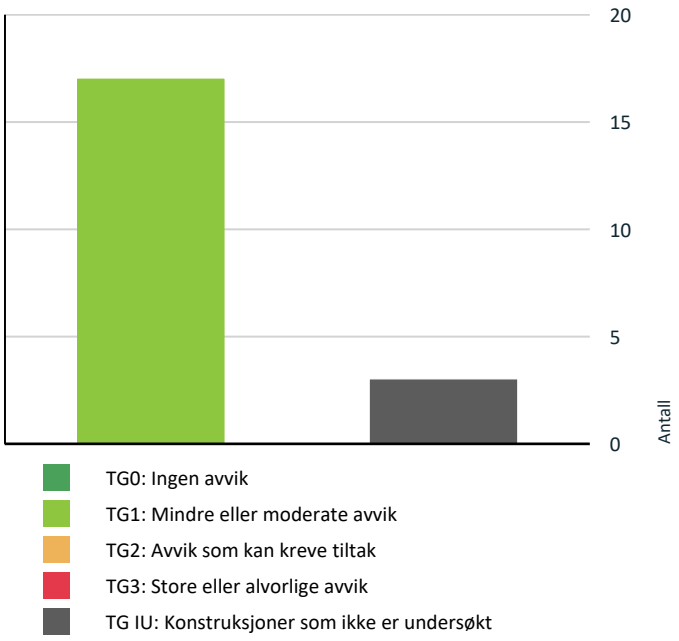
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2013

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør/skyvedør i tre utført med isolerglass.

Årstall: 2013

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Årstall: 2013

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med glassrekkverk.

Årstall: 2013

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er en baderomskabin med Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og lakkerte stålplater som innvendig tak.

Årstall: 2013

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2013

3. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er synlig membranmansjett i tilknytning til sluket. ifølge Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453) er gulvet belagt med påstrykningsmembran (Ardex 8+9 med tilhørende tettedetaljer). Veggene er oppført som stålvegger med tetting mellom veggelementene og overgang gulv/vegg.

Årstall: 2013

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk montert i dusjsonen.

Årstall: 2013



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med buede glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2013

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

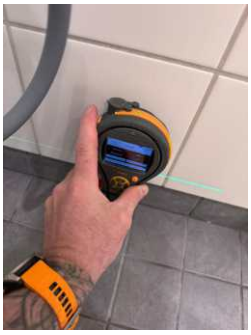
Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.
Som alternativ til hulltakning er det utført et fuktsøk av overflatene i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.









KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i innvendig tak på badet. Her finnes også stoppekraner.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket. Dette kan gjøre det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til de ulike tappestedene ved behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende merking av rørkurser kan gjøre fremtidig vedlikehold og feilsøking mer krevende. Det anbefales å merke rørkursene for å forenkle drift og vedlikehold. Forholdet anses ikke som kritisk og kan utbedres ved behov, for eksempel i
forbindelse med fremtidige arbeider på anlegget.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og stål.

Årstall: 2013

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann og varme via byggets fjernvarmeanlegg.

Felles varmeanlegg er ikke vurdert i denne rapporten.
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Årstall: 2013

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten blir varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

Årstall: 2013

Elektrisk anlegg

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

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

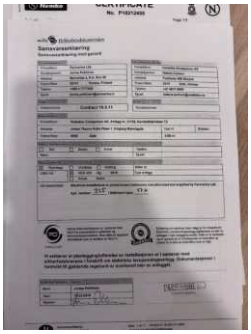
Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i boden i leiligheten.

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

Tilstandsrapport







TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

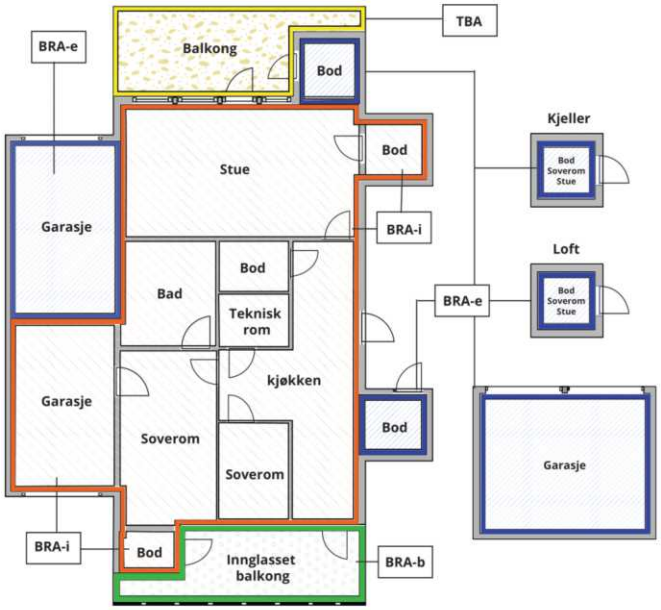
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	45			45	6
Kjeller (U2)		5		5	
SUM	**45**	**5**			**6**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré/gang, soverom, bod		
Kjeller (U2)		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,50 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fra selger "Sliping og lakkering av gulv. Ikke mottatt faktura da arbeidet pågår nå."

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Erlend Andre Eriksen (delvis tilstede)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	590		111	8560.4 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Gøteborggata 14 E

Hjemmelshaver
Eriksen Erlend Andre

Eierandel
45 / 17879

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldt plantegning			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260361
Addresse	Gøteborggata 14 E		
Postnr.	0566	Sted	OSLO
Selgers navn	Erlend Andre Eriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.03.2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri bodd der sevlv

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8684737

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

Signert av *Erlend Andre Eriksen*

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
KONFEKTFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Veidekke Eiendom AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets bygging
Sist endret ved årsmøte 31.05.2024.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiebrøken er basert på sameieandelenes areal i eiendommen.

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

1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Styret

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

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

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

4. Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Fordeling av kostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

6. Disposisjonsrett over sameieandel

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

6.2 Sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Garasjeanlegget - bruk

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

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

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

7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

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

7.6 Kameraovervåking
Garasjen kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk. Styremedlemmer i både garasje- og boligsameiet i Konfektfabrikken har tilgang til å hente ut video og bilder fra overvåkingen.

8. Hjemmelsregistrering

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

9. Sameieloven

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

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere

av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdelen i samsvar med slik rivning).

ooOoo

V E D T E K T E R

For

Konfektfabrikken 1 Eierseksjonssameie
(org. nr. 911 990 245)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert under det ordinære årsmøtet 19.03.2018

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Konfektfabrikken 1 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring som siden er tinglyst.

1-2 Hva sameiet omfatter mv
Sameiet består av 84 boligseksjoner i eiendommen gnr. 227 bnr. 590, i Oslo kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra bruksarealet til seksjonens hoveddel, ekskl. balkongareal. Hver bolig har bruksrett til en bod.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.
Sameiet er også forpliktet til å samarbeide og delta i felles forpliktelser for å ivareta felles interesser sammen med de andre sameiene som etableres i boligprosjektet "Konfektfabrikken" jf også pkt 10.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet, sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utforme en slik samlet plan.

(5) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(7) Leiligheter på bakkeplan har enerett til bruk av en del av tilliggende utomhusareal i form av terrasse eller annet oppholdsareal på bakkeplan. Dette bruksrettsareals utstrekning er som vist i prospektet ved oppføringen av bebyggelsen på sameiets eiendom. Bruksretten kan ikke fratas vedkommende seksjonseier selv om den ikke måtte komme til uttrykk i form av tilleggsareal til seksjonen ved eiendommens seksjonering.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal vedlikeholde seksjonen, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen på håndverksmessig forsvarlig vis, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, tekniske innretninger og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt innenfor de omsluttende yttervegger for seksjonen, slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o. l.

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen.

(4)Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Sameiers rett til ombygging gjelder ikke "flytting" av kjøkken og bad da de tekniske føringene for ventilasjon, kjøkkenavtrekk, tilluft, avtrekk, vann og avløp sluk er faste, og ikke skal være gjenstand for flytting av hensyn til de prosjekterte tekniske løsninger.

Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter en fordelingsnøkkel med 75 % etter sameierbrøken og 25 % likt (antall seksjoner), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

En slik fordeling av felleskostnader fastsettes med hjemmel i eierseksjonslovens § 29 annet ledd, jf. første ledd.

Eventuelle kostnader forbundet med kollektivt tv- og bredbåndsabonnement fordeles mellom sameierne med en lik andel per seksjon.

Sameiets andel av driftsutgiftene for det felles utomhusareal i Konfektfabrikken-prosjektet inngår også i de felles-kostnader som fordeles mellom sameierne.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis, og hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Møteinnkalling skal gis med rimelig varsel. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine møter og forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

8. Årsmøtet

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styre
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Konfektfabrikken fellesdrift – plikt til medvirkning mv

10-1 Om Konfektfabrikken-prosjektet

Eierseksjonssameiet utgjør byggetrinn 1 i utbyggingsprosjektet «Konfektfabrikken». Prosjektet er gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 250 boliger for hele «Konfektfabrikken». Utomhusarealene som inngår i prosjektet er organisert som et eget tingsrettslig sameie som eies i fellesskap av de fire eierseksjonssameiene som er etablert og inngår i «Konfektfabrikken-prosjektet».

10-2 Felles utomhuseiendom

Sameiet er forpliktet av vedtekter og bestemmelser i utomhussameiet, og er herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent elle midlertidig opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Sameiets rettigheter i felles utomhusarealer er sikret ved overføring av hjemmel til en ideell eierandel av utomhussameiet til sameiet.

Deler av utomhuseiendommen er avsatt til eksklusiv bruk for barnehage i barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid vil sameierne i Konfektfabrikken-prosjektet kunne benytte barnehageområdet slik vedtektene for felles utomhuseiendom blir nærmere fastsatt. Det vil tinglyses erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

10-3 Garasjeanlegg

Det er under bygging et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele Konfektfabrikken-prosjektet. En del av dette (ca 70 p-plasser) avgrenses i en særskilt del for naboeiendommen gnr 527 bnr 478 (Kraft), som søkes utskilt som en egen anleggseiendom. Utbygger tar sikte på å fradele Konfektfabrikken-prosjektets del av garasjeanlegget, heretter kalt Boliggarasjeanlegget, som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av Boliggarasjeanlegget vil i så tilfelle være eierseksjonsameiene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles, garasje-plasskjøperne eller Utbygger (og i siste tilfelle med bruksrettigheter for det enkelte bygg/sameie eller garasje-plasskjøperne).

Tekniske anlegg etc. for sameiet er planlagt plassert i sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for sameiet likevel blir lagt i Boliggarasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan det bli aktuelt at Utbygger overfører en bruksrett eller evt. en eierandel i Boliggarasjeanlegget til sameiet.

Utbygger fastsetter vedtekter for Boliggarasjeanlegget. Dersom sameiet får en bruksrett eller en eierandel i Boliggarasjeanlegget eller deler av det, vil sameiet være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Boliggarasjesameiet. Sameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i sameiets felleskostnader, jf § 5.

10-4 Medvirkningsplikt

Inntil Konfektfabrikken-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.

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 Konfektfabrikken-prosjektet.

10-5 Styrer for den felles utomhuseiendom og Boliggarasjeanlegget

Fellesfunksjoner (anleggseiendom, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Konfektfabrikken organiseres i sameier, jfr ovenfor. . Styret for sameiet har fullmakt til å utpeke Sameiets representant(er) til disse sameier. .

11. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. Generelle plikter

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

Husordensregler Sameiet Konfektfabrikken

1 FORMÅL

1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i sameiet trivsel og regulere boforholdene og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Reglene har også til hensikt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere eller fremleietakere.

1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.

1.4 Sameier eller beboer er erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

1.5 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn og sanksjonere ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

Omfatter alle områder unntatt den enkelte boenhet. Fellesareal omfatter blant annet svalganger, ganger, trapper, avfallsområde, bodområdene, uteområde og garasje.

2.1 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame og uønsket post skal kastes i avfallsbeholder for papir og papp.

2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg eller oppbevare eiendeler eller avfall av noen art i noen del av fellesarealene, med mindre annet følger av skilting eller avtale med styret.

Hensatte gjenstander vil kunne bli fjernet på eiers regning og risiko, og gebyr kan ilegges. Dette er også regulert av brannvernforskrifter og er nærmere beskrevet i sameiets HMS-håndbok.

2.4 Sykler skal fortrinnsvis plasseres i sykkelstativ i garasjeanlegg eller fellesboder.

2.5 Vask og reparasjoner av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets areal. Andre aktiviteter som fører til søl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

2.6 Røyking på svalganger, i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Postkasseskilt skal følge sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utseende. Skilt skal (også) festes i skinnen på innsiden av postboksen slik at postbudet ser navnet på beboer også når hele stativet åpnes.

2.8 Alle inngangsdører til leiligheter skal være forskriftsmessig merket med offisielle leilighetsnummer og H-nummer.

2.9 Det er ikke tillatt å gjøre endringer på noen del av brannvarslingssystemet utenfor eller i leilighetene. Styret kan se melding om dette i brannsentral i kjeller.

2.10 Plakatoppsetting utenom oppslagstavlene er forbudt.

3 BALKONGER OG TERRASSER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers konstruksjonsmessige synlige uttrykk. Det er lov å legge gulvdekke så lenge dette følger forskriftskrav. Det er lov å montere standard utelampe, lik de som er på svalganger.

3.3 Teppebanking og risting av tepper er forbudt i ganger og på svalganger, og fra balkonger i sommerhalvåret. Tørking av tøy skal skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Solskjerming kan kun monteres i henhold til godkjent løsning styret har vedtatt, se Vibbo.

3.6 Det er ikke tillatt å montere egne antenner, eller øvrige installasjoner som endrer sameiets felles utrykk, på balkong eller husvegg.

3.7 Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, snus eller andre objekter fra verandaen slik at eiendommen forsøples.

4 RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 natt til hverdager og mellom midnatt og kl. 09:00 i helgene må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Skal man avholde selskapeligheter er det påkrevd å varsle sine naboer via oppslagstavlen/Vibbo/Facebookgruppen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
Ingen støy eller sjenanse er tillatt på søndager og helligdager, jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

5 DYR

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy eller nærvær.

5.2 Hund, katt og lignende skal alltid føres i bånd. Det er båndtvang innenfor ring 2 i Oslo. Dyr skal i begrenset omfang luftes på sameiets arealer. Dyr skal aldri luftes i barnehagens areal. Det lille felles grøntområdet vi har tåler ikke belastningen, og dyrs bruk av det begrenser menneskers bruk av arealet.

5.3 Alle dyr som ferdes på utomhusarealene skal følges av ansvarlig person, jf. Dyrevelferdsloven.

5.4 Alle etterlatenskaper fra dyr må fjernes, dette gjelder også katter.

5.5 Det er forbudt å mate fugler på terrasser, balkonger og svalganger.

6 AVFALL

6.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og deponeres i sjakt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjakter. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer med dobbel knute slik at vi unngår unødig forsøpling og lukt i anleggene. Matavfall skal i grønne poser og ren plast i lilla, disse fås gratis i dagligvareforretninger.

6.2 Papiravfall

Papiravfall skal deponeres i sjakt merket med "Papir og Papp". Større pappesker og kartong må deles eller brettes slik at de ikke setter seg fast i nedkastet.

6.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall, herunder farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Det er mottak for dette nederst i Gøteborggata og det er gratis å levere der.

6.4 Det finnes søppelsjakter ved nordre og søndre port. Dersom en sjakt er full skal det ikke hensettes søppel på utsiden av sjaktene. Sjekk om det er plass i sjakt i motsatt ende eller lever avfallet til nærmeste miljøstasjon.

6.5 Styret kan fjerne hensatte gjenstander for eiers regning og risiko og/eller ilegge privatrettslig gebyr.

7 MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses, og selv bidra til å begrense, og at utbedringer kan foretas så raskt som mulig. Styret kontaktes på Vibbo: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1/meldinger eller e-post: Konfektfabrikken@styrerommet.no

7.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret i tillegg til at politianmeldelse leveres.

8 BRUK AV GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget er et eget sameie med egne vedtekter og styre. Disse kan kontaktes via Vibbo eller konfektfabrikken.garasjen@gmail.com

9 BOD

9.1 Alle boder skal til enhver tid holdes låst med kraftig lås av god kvalitet. Dette for å hindre innbrudd, også til din nabobod.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som forurenser, herunder også å avgi lukt, eller forårsaker tilgrising i bodene.

9.3 Det er ikke tillatt å plassere farlige gjenstander eller installere elektriske artikler i boden.

9.4 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor bodene.

9.5 Bodområdene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander og skal ikke brukes som oppholdsrom.

10 OVERTREDELSER

10.1 Styret kan skjønnsmessig ilegge privatrettslig gebyr oppad begrenset til kr 3 000,- for brudd på ordensreglementet.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Konfektfabrikken

Organisasjonsnummer: 911990245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mai kl. 15:00 til 27. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Benedicte Fjellanger og Tor Sigmund Walen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Et av styremedlemmene har trukket seg. For å opprettholde styrets funksjon om god og effektiv styring, samt at sameiet skal drifte i henhold til sameiets vedtekter, er det nødvendig å velge et nytt styremedlem.

Dagens varamedlem, Sondre, foreslås som nytt styremedlem. Som følge av dette må det velges et nytt varamedlem, og Nelia, som bor i sameiet, har meldt sitt kandidatur.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Sandmo Ånesland (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Sandmo Ånesland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Castro Nelia Sofia Cardoso (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Castro Nelia Sofia Cardoso

Etter ekstraordinært årsmøte har sameiet konfektfabrikken fått følgende styresammensetning:

Styreleder: Tor Sigmund Walen (2024-2026)
Styremedlem: Mia Tørseth Marthinusen (2024-2026)
Styremedlem: Sami Müller (2024-2026)
Styremedlem: Benedicte Fjellanger (2023-2025)
Styremedlem: Sondre Sandmo Ånesland (2024-2025)
Varamedlem: Sajila Anwar (2024-2025)
Varamedlem: Castro Nelia Sofia Cardoso (2024-2025)

Møteleder: Andreas Mossige /S/
Protokollvitner:
Benedicte Fjellanger /S/
Tor Sigmund Walen /S/

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Organisasjonsnummer: 911990245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. april kl. 09:00 til 17. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Benedicte Fjellanger og Magne Pettersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Grøntanlegg - bakgården

Fremmet av: Anne Kristin Solheim

Ser at det til tider blir oppgradert med ny beplanting, klipping mm av innleid hjelp.

Legger merke til at ikke alle områder blir ivaretatt på samme måte. F.eks stell av roser ved pergolaen.

Ønsker en helhetlig plan for stell og oppgradering av grøntarealet som også kan benyttes ved dugnader. Som tar hensyn til at få beboere har mulighet til oppfølging i sommerperiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Det lages en helhetlig plan for stell og oppgradering av grøntareal. Som hensyntar bruk av grøntarealet for alle aldersgrupper i sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 450 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Andre Rystad (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Andre Rystad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Ravnestad (59 stemmer)
Kristian Heim Råum (57 stemmer)
Camilla De Ferry Smith (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mia Marthinusen
Anders Ravnestad
Kristian Heim Råum
Camilla De Ferry Smith

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Zajila Anwar (36 stemmer)
Mia Marthinusen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Zajila Anwar
Mia Marthinusen
Kristian Heim Råum

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Elise Høiberg Lien
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260361 . Vår ref.: 7214-1-111 Dato: 03.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Konfektfabrikken
Organisasjonsnr:	911990245
Seksjonseier:	Eriksen, Erlend Andre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Gøteborggata 14 E, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	111
Gnr.	227
Bnr.	590

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8684737.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del sameiere har kjøpt ideell andel i Konfektfabrikken Garasjesameie, gnr 527 bnr 4 ideell andel 30/9552. Faste trekk pr. måned på kr. 500,- pr. garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Plassen følger ikke automatisk ved salg. Megler må oppgi i eierskiftemeldingen om kjøper skal overta garasjen. Plassen kan selges separat til seksjonseiere i andre sameier innenfor Konfektfabrikken så lenge det ikke er parkeringsmessig underdekning i sameiet plassen er tilknyttet. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Veidekke/Nordr har tinglyst førstegangseier i garasjesameiet. Megler må overdra andelen til ny eier. Kontaktperson hos Veidekke/Nordr er Morten Rolf Johansen: morten.johansen@nordr.com Nøkler/skilt bestilles hos styret pr e-post konfektfabrikken1@styrerommet.no. Dette gjelder nøkler til leilighetsdører. Postkasser er ikke en del av låssystemet og den enkelte kan kopiere disse selv. Styret har utstrakt kontakt med beboerne pr. mail. Mailadressen og telefonnummer til kjøper må oppgis i eierskiftemeldingen. Fiberleverandør Lynet. Den enkelte må selv inngå avtale med kabel-tv dersom man ønsker det. Selskapet har ikke husordensregler. Hjemmesiden til sameie er: https://vibbo.no/konfektfabrikken-1. Sameiet har i 2023 blitt sammenslått fra fire til ett sameie. Dette ble gjeldende fra mai 2023 og sameiet er i dag bestående av 252 seksjoner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 689,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	868,00	
Felleskostnader	1 652,00	
Fibernett	169,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 556,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Andre Rystad, e-post: konfektfabrikken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7214

Sameiet Konfektfabrikken

Velkommen til årsmøte i Sameiet Konfektfabrikken

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 15:00 og lukker 27. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7214

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Konfektfabrikken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Benedicte Fjellanger og Tor Sigmund Walen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Et av styremedlemmene har trukket seg. For å opprettholde styrets funksjon om god og effektiv styring, samt at sameiet skal drifte i henhold til sameiets vedtekter, er det nødvendig å velge et nytt styremedlem.

Dagens varamedlem, Sondre, foreslås som nytt styremedlem. Som følge av dette må det velges et nytt varamedlem, og Nelia, som bor i sameiet, har meldt sitt kandidatur.

Roller og kandidater

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

- Sondre Sandmo Ånesland

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

- Castro Nelia Sofia Cardoso

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.24
Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn:** Sameiet Konfektfabrikken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benedicte Fjellanger og Tor Sigmund Walen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sondre Sandmo Ånesland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Castro Nelia Sofia Cardoso

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7214
SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7214

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Benedicte Fjellanger og Magne Pettersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7214 Årsrapport.pdf
2. 7214 Årsregnskap 2025.pdf
3. 7214 Sameie Konfektfabrikken.pdf

Sak 5

Grøntanlegg - bakgården

Forslag fremmet av:
Anne Kristin Solheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser at det til tider blir oppgradert med ny beplanting, klipping mm av innleid hjelp.

Legger merke til at ikke alle områder blir ivaretatt på samme måte. F.eks stell av roser ved pergolaen.

Ønsker en helhetlig plan for stell og oppgradering av grøntarealet som også kan benyttes ved dugnader. Som tar hensyn til at få beboere har mulighet til oppfølging i sommerperiden.

Forslag til vedtak

Det lages en helhetlig plan for stell og oppgradering av grøntareal. Som hensyntar bruk av grøntarealet for alle aldersgrupper i sameiet.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rune Andre Rystad

  Tror jeg kan bidra til felleskapet på en god måte. Flyttet inn i sameiet for 2 år siden. Har lang ledererfaring samt håndverksbakgrunn. Jobber i dag som Salgsdirektør.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Ravnestad

  Jeg melder med dette at jeg ønsker å stille som kandidat til styremedlem.
  I dag bor jeg i Gøteborggata 18, leilighet H0101, sammen min samboer og 2,5 år gamle sønn (+ 1 til på vei).
  Jeg har bodd i denne leiligheten siden november 2013, altså siden dag 1. Samboeren flyttet inn i 2019.
  Siden jeg har bodd Konfektfabrikken i så mange år, tenker jeg det er på høy tid at jeg aktivt begynner å engasjere meg i det flotte sameiet vårt, i form av å bli med i styret.
  Min hoved motivasjon er kort fortalt- Jeg ønsker å bidra inn- og bevare den gode driften dagens styre har oppnådd samt opprettholde Konfektfabrikkens status som et av Oslos mest attraktive sameier.
- Camilla De Ferry Smith

  Siden jeg flyttet inn i 2013 har jeg hatt gleden av å bo i et stort og levende sameie med mange ulike mennesker. Gjennom årene har jeg engasjert meg i flere sosiale tiltak og aktiviteter i sameiet vårt. Dette har gitt meg et godt innblikk i både hverdagen og behovene til beboerne.

  Jeg ønsker å bidra med engasjement, samarbeidsevne og et praktisk blikk på hvordan vi kan videreutvikle bomiljøet vårt, både når det gjelder trivsel, gode møteplasser og fornuftig forvaltning av eiendommen.

  Jeg er opptatt av dialog, samarbeid og gode, balanserte beslutninger som ivaretar fellesskapets interesser.
- Kristian Heim Råum

  Kristian, 33 år, bor i oppgang 12. Utdannet bygningsingeniør og jobber som prosjekt- og byggeleder hos privat bedrift. Ønsker å bidra til godt bomiljø og motivert for å bistå sameiet.
- Mia Marthinusen

  Mia stiller til gjenvalg slik at det kan være kontinuitet i styret. Hun kan eventuelt stille som vara.

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

- Kristian Heim Råum

  Kristian, 33 år, bor i oppgang 12. Utdannet bygningsingeniør og jobber som prosjekt- og byggeleder hos privat bedrift. Ønsker å bidra til godt bomiljø og motivert for å bistå sameiet.
- Mia Marthinusen

  Mia stiller til gjenvalg slik at det kan være kontinuitet i styret. Hun kan eventuelt stille som vara.

- Zajila Anwar

  Zajila stiller gjerne som varamedlem for ett år til dersom behovet er der.

ÅRSRAPPORT 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Sigmund Walen	Malmøgata 4
Styremedlem	Mia Tørseth Marthinusen	Malmøgata 2
Styremedlem	Sondre Sandmo Ånesland	Gøteborggata 10 A (flyttet 2025)
Styremedlem	Sami Nedal Achim Müller	Gøteborggata 16
Styremedlem	Nora Hader	Gøteborggata 16
Varamedlem	Nelia Sofia Cardoso Castro	Gøteborggata 14 E
Varamedlem	Sajila Anwar	Gøteborggata 10 A

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Konfektfabrikken

Sameiet består av 252 seksjoner.

Sameiet Konfektfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911990245, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 590

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

Sameiet Konfektfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Andreas Gullesen Mossige.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 5 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, derav ett med vararepresentanter til stede.

I løpet av det siste året har styret hatt et normalt aktivitetsnivå og har fulgt opp både løpende drift og tiltak av mindre omfang. Målet har vært å sikre god bygningsmessig tilstand, trygghet for beboerne og et velfungerende bomiljø i Konfektfabrikken. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste aktivitetene:

1.Skadedyrbekjempelse

Sameiet har hatt behov for profesjonell skadedyrbekjempelse. Et eksternt firma har gjennomført sanering og oppfølgingi leiligheter berørt.

2. Ventilasjonsanlegg – pågående arbeid

Ventilasjonsaggregatene har hatt 2 årlige servicebesøk med tilhørende filterbytte. Ett aggregat har måttet bytte styrekort pga alder. Det har kommet inn klager på matlukt ved enkelte anledninger, uten at det har lykkes å finne en direkte årsak.

3. Vedlikeholdsplan og HMS – pågående arbeid

Styret jobber med en helhetlig vedlikeholdsplan, som skal sikre forutsigbarhet og god tilstand på bygningsmassen over tid. Samtidig er det igangsatt arbeid med å systematisere HMS-rutiner i sameiet. Dette inkluderer brannsikkerhet, fellesarealer og generell risikoavlastning.

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

5. Dugnader og tilrettelegging

Det er gjennomført to fellesdugnader i løpet av året. Styret har stått for forberedelser og organisering, og innsatsen har bidratt til generelt vedlikehold av fellesområdene. Oppslutningen har vært god.

6. Sosiale arrangementer

Styret har som vanlig arrangert julegrantenning med Birkelunden mannskor og i år også en høstfest i bakgården. Disse har hatt som formål å styrke fellesskapet og bomiljøet i sameiet.

7. Økonomi og avtaleoppfølging

Styret har hatt kontinuerlig fokus på stabil og sunn økonomisk drift. Dette inkluderer tett samarbeid med regnskapsfører og forretningsfører for å sikre god kontroll og oversikt.

8. Beboerhenvendelser og individuell oppfølging

Styret har vært tilgjengelig gjennom året for å svare på spørsmål og følge opp beboere og eiere ved behov. Dette omfatter både praktiske forhold og enkeltsaker knyttet til fellesareal eller eierskap.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntektene ligger helt marginalt under budsjett, men avviket er så lite at det ikke har noen reell betydning for resultatet. Felleskostnadene treffer budsjettet nærmest nøyaktig, og det er kun små avrundingsforskjeller som skaper avviket. Sameiet har i tillegg svært beskjedne andre inntekter, slik at inntektsbildet totalt sett er stabilt og fullt ut i tråd med forventningene.

Driftskostnadene ender lavere enn budsjettert totalt sett, men bak totalen ligger det variasjoner mellom de ulike kostnadsområdene. Flere tunge poster trekker kostnadene ned, særlig kommunale avgifter og energi/fyring, som begge ligger klart under budsjett. Dette modererer kostnadsnivået vesentlig. Samtidig er enkelte områder markant høyere enn budsjettert, blant annet forsikringer, enkelte vedlikeholdsposter og deler av de administrative kostnadene. Andre driftskostnader, som renhold og vaktmestertjenester, viser også avvik på oppsiden. Selv med disse overskridelsene er det de store kostnadspostene som har kommet lavere ut enn forventet som gjør at totalnivået ender gunstigere enn budsjettert.

Finanspostene gir et klart positivt bidrag sammenlignet med budsjettet. Sameiet har hatt renteinntekter som ikke var budsjettert, både fra bankinnskudd og annen finansiel plassering, noe som gir et tydelig pluss i finansresultatet. Finanskostnadene er i praksis fraværende, og nettobidraget fra finanspostene styrker årsresultatet ytterligere.

Resultat

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

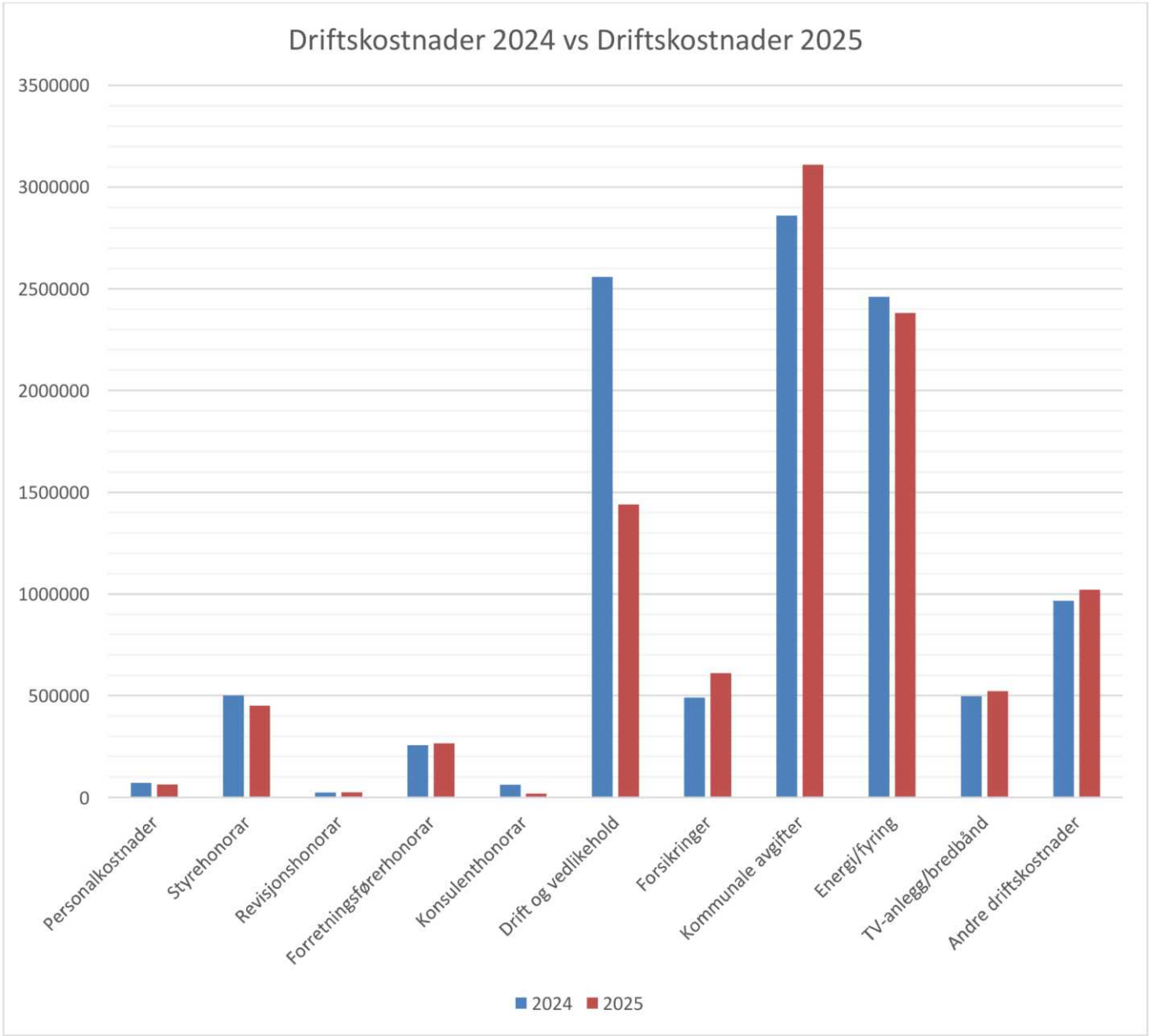
Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 604 552.


Driftskostnader 2025
Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader


Driftskostnader 2024 vs Driftskostnader 2025
3500000
3000000
2500000
2000000
1500000
1000000
500000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
2024
2025

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIE KONFEKTFABRIKKEN
ORG.NR. 911990245, KLIENTNR. 7214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 008 800	10 949 643	11 009 000	11 009 000
Andre inntekter		0	36	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 008 800**	**10 949 679**	**11 009 000**	**11 009 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-63 450	-70 500	-63 450	-63 450
Styrehonorar	4	-450 000	-500 000	-450 000	-450 000
Revisjonshonorar	5	-25 259	-23 923	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-265 570	-255 355	-263 000	-277 000
Konsulenthonorar		-18 621	-62 059	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-1 439 639	-2 557 205	-1 467 000	-1 840 000
Forsikringer		-609 816	-489 721	-550 000	-683 000
Kommunale avgifter	7	-3 110 611	-2 860 168	-3 257 000	-3 190 000
Energi/fyring	8	-2 380 096	-2 459 999	-2 500 000	-2 170 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 025	-496 130	-512 000	-509 000
Andre driftskostnader	9	-1 020 612	-967 064	-1 008 000	-1 126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 904 698**	**-10 742 124**	**-10 116 450**	**-10 358 450**
DRIFTSRESULTAT		**1 104 102**	**207 555**	**892 550**	**650 550**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 301	36 800	0	0
Finanskostnader		0	-280	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**40 301**	**36 520**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 144 404**	**244 075**	**892 550**	**650 550**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 144 404	244 075		

SAMEIE KONFEKTFABRIKKEN
ORG.NR. 911990245, KLIENTNR. 7214

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 677	77 142
Forskuddsbetalte kostnader		349 432	260 983
Driftskonto OBOS-banken		1 239 143	1 209 936
Sparekonto OBOS-banken		1 597 717	816 394
SUM OMLØPSMIDLER		**3 203 969**	**2 364 455**
SUM EIENDELER		**3 203 969**	**2 364 455**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 604 552	1 460 148
SUM EGENKAPITAL		**2 604 552**	**1 460 148**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		185 186	163 377
Leverandørgjeld		414 231	740 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 417**	**904 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 203 969**	**2 364 455**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i Sameie Konfektfabrikken

Tor Sigmund Walen | Sondre Sandmo Ånesland | Mia Tørseth Marthinusen

Sami Müller | Nora Yuhua Hader

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 874 940
Felleskostnader likt	2 624 832
Fibernett	509 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 008 800**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-450 000
SUM STYREHONORAR	**-450 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 047

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 259
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 259**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-425 307
Drift/vedlikehold VVS	-17 120
Drift/vedlikehold elektro	-112 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-244 259
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 613
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-216 697
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-3 284
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 439 639**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 077 490
Renovasjonsgebyr	-1 033 120
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 110 611**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-469 996
Fjernvarme	-1 910 100
SUM ENERGI / FYRING	**-2 380 096**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-15 848
Vaktmestertjenester	-447 893
Renhold ved firmaer	-472 684
Andre driftskostnader	-9 037
Trykksaker	-240
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 047
Andre kontorkostnader	-970
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-5 169
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-52 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 020 612**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 407
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 311
Andre renteinntekter	1 260
SUM FINANSINNTEKTER	**40 301**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GJ8IY-EDPX5-5MA3N-KWSEC-A3KHE-KNOOV

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-28 21:50:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GJ8IY-EDPX5-5MA3N-KWSEC-A3KHE-KNOOV

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 14.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn:** SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benedicte Fjellanger og Magne Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Grøntanlegg - bakgården

Det lages en helhetlig plan for stell og oppgradering av grøntareal. Som hensyntar bruk av grøntarealet for alle aldersgrupper i sameiet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 450 000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Rune Andre Rystad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anders Ravnestad
- [ ] Camilla De Ferry Smith
- [ ] Kristian Heim Råum
- [ ] Mia Marthinusen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristian Heim Råum
- [ ] Mia Marthinusen
- [ ] Zajila Anwar

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

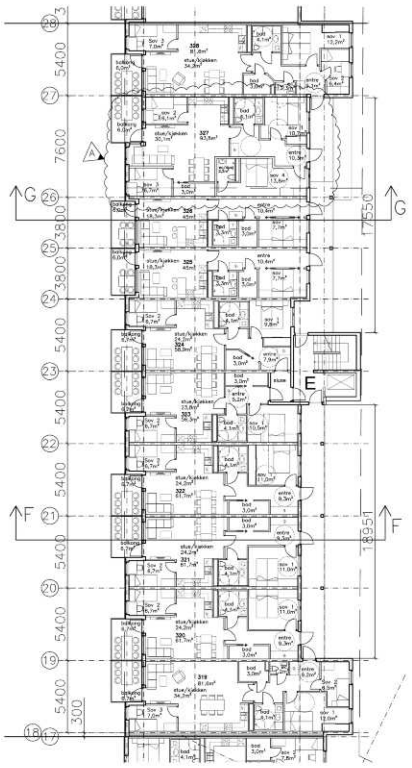
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

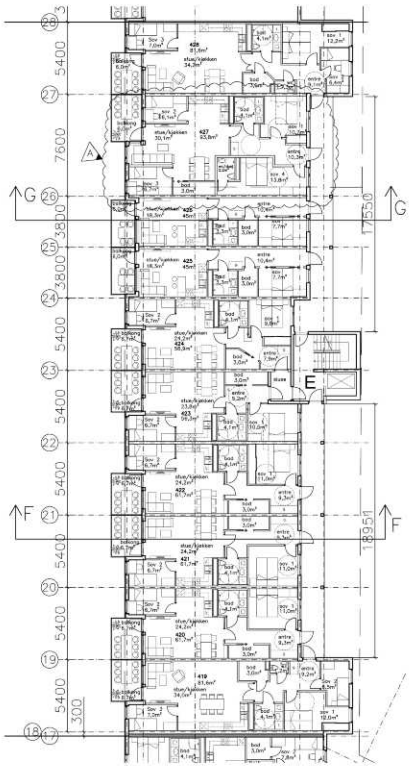
OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

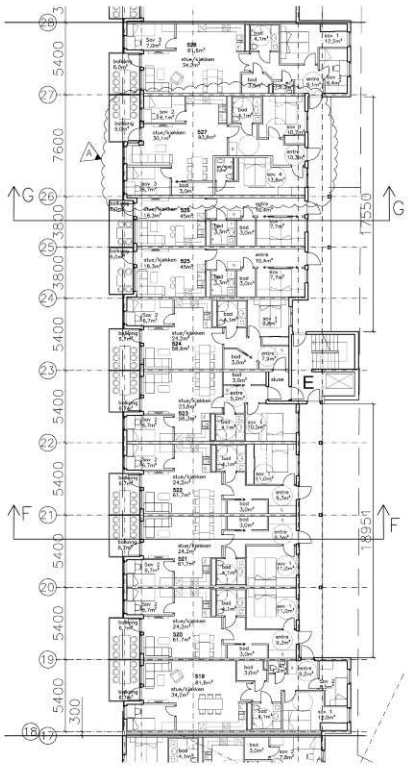
OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



PLAN 3.ETASJE



PLAN 4.ETASJE



PLAN 5.ETASJE

REVIDERT RAMMESØKNAD BTR. 2 16.03.11

REV.	TXT	TGN	DATO	KTF
A	REVIDERT PLANLØSNING LEILIGHET 327, 427 OG 527	KJ	16.03.11	

Konfektfabrikken
DEL AV JOHAN THRONE HOLSTS PLASS 1
g.nr./br.nr. 227/185

BYGGETRINN 2
PLAN 3, 4. OG 5.ETASJE

KONTROLL: DL
TEGNER: KJ
MÅL: 1:200
DATO: 20.12.10
TGN.NR.: 0971-A64A

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: TJERUDGATA 3, 2004 LILLESTRØM - TLF: 6389 3510 - FAX: 6380 0911
E-MAIL: post@lillearc.no FORETAKSNR: 968773990MVA
BESØKSADRESSE: TJERUDGATA 3

Se adresseliste

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.07.2024
	201016595 - 109 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	GØTEBORGGATA 14A	Eiendom:	227/591/0/0
Tiltakshaver:	NORDR NORGE AS	Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Gøteborggata 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 25.01.2023.

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 201016595			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A02	20.12.2010	1/14
Plan kjeller U1	A10B	20.12.2010	1/15
Plan kjeller U2	A09C	20.12.2010	1/22
Snitt AA og BB	A17A	20.12.2010	1/26
Snitt GG	A66	20.12.2010	1/28
Plan 1. og 2. etasje	A63C	16.03.2011	9/2
Plan 3-5. etasje	A64A	16.03.2011	9/3
Takplan	0971-A16H	29.03.2012	25/5
Snitt F-F	1103-A65A	29.03.2012	25/6
Fasade nordvest og sørøst	0971-A67B	29.03.2012	25/7
Takoppbygg E - Situasjon	E2-01	29.03.2012	25/8
Takoppbygg E - sett fra gatenivå	E2-02	29.03.2012	25/9
Takoppbygg E - sett fra 3. etasje	E2-03	29.03.2012	25/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 10.09.2014.

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

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Samme brev er sendt til:
LILLESTRØM ARKITEKTER AS, Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM
NORDR NORGE AS, Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM

Dato: 19.02 2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016595-42 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 14A	Eiendom:	227/591
Tiltakshaver:	Veidekke Eiendom AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Adresse:	Tærudgata 3, 2004 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
KONFEKTFABRIKKEN TRINN 2
GØTEBORGGATA 14 A

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 13.02.2013.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
2. byggetrinn, som markert på vedlegg J1. Del av kjeller i U1, samt tilhørende del av utomhusarealet inngår i brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider:
Det gjenstår diverse beplanting og blomsterkasser i gårdsrom, asfaltering på gangvei og grøntarealer i Stockholmgata. Videre utføres toppstrøk av panel på svalgang straks det er akseptabel temperatur.
Alle leiligheter vil få ferdigstilt hovedatkomstvei til innflytting uke 9, men øvrige utomhusarbeider som beskrevet i samsvarserklæring fra SL Stenlegging AS vil ferdigstilles våren 2013 når de temperaturmessige forhold tillater det. Sikkerhet og funksjonalitet er ivaretatt for alle beboere.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at:
- montering av glass i baldakin og lydhimling i trapperom er utført.
- Hovedatkomstvei til alle leiligheter skal være ferdigstilt innen 25.02.2013
- Resterende utomhusarbeider skal være utført innen 01.06.2013.

Uttalelser:
Bymiljøetaten bekrefter i brev av 10.07.2013 at garanti i forbindelse med utvidelse/ opparbeidelse av Gøteborggata er mottatt. Vilkår i dispensasjon fra rekkefølgekrav (vår ref. 201003373-68) om opparbeidelse av Gøteborggata før brukstillatelse kan gis er dermed oppfylt.

Vann- og avløpsetaten bekrefter i brev av 12.02.2013 at sluttdokumentasjon foreligger.
Hafslund bekrefter i brev av 15.01.2013 at fjernvarmeanlegget som tilhører byggetrinn 2 er satt i drift.

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 19.02.2013 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO, elin.hoff-johansen@veidekke.no

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601329783
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
936946348	Veidekke Eiendom AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	591

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	591	0	1	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	2	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	3	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	4	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	5	56 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	6	58 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	7	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	8	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	9	93 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	10	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	227	591	0	11	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	12	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	13	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	14	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	15	56 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	16	58 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	17	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	18	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	19	93 / 3220	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 890277 Tinglyst: 24.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/890277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 09:45

Side 1 av 15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	591	0	20	82 / 3220	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	591	0	21	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	22	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	23	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	24	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	25	56 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	26	58 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	27	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	28	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	29	93 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	30	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	31	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	32	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	33	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	34	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	35	56 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	36	58 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	37	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	38	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	39	93 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	40	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	41	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	42	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	43	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	44	61 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	45	56 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	46	58 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	47	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	48	45 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	49	93 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	591	0	50	82 / 3220	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19/10-12
Siri Dajord

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/890277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 09:45

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Bing Hodneland advokatselskap DA	
Adresse: Postboks 775 Sentrum	
Postnr.: 0106 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 985,770,573 Ref. nr.:	

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	227	591		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
936946348	VEIDEKKE EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	82	G	13	B	61		25	B	56		37	B	45		49	B	93	
2	B	61	G	14	B	61		26	B	58		38	B	45		50	B	82	
3	B	61	G	15	B	56		27	B	45		39	B	93		51			
4	B	61	G	16	B	58		28	B	45		40	B	82		52			
5	B	56		17	B	45		29	B	93		41	B	82		53			
6	B	58	G	18	B	45		30	B	82		42	B	61		54			
7	B	45	G	19	B	93	B	31	B	82		43	B	61		55			
8	B	45	G	20	B	82	B	32	B	61		44	B	61		56			
9	B	93	G	21	B	82		33	B	61		45	B	56		57			
10	B	82	G	22	B	61		34	B	61		46	B	58		58			
11	B	82		23	B	61		35	B	56		47	B	45		59			
12	B	61		24	B	61		36	B	58		48	B	45		60			

Sum tellere: 3220 = nevner: 3220

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
14/3-2012	Eli Hoff Johnsen FOR VEIDEKKE EIENDOM AS

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
Oslo 13/3-2012	FOR VEDLEGG EIENDOM ULT. PLAN.	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
227	591		1-50	Oslo

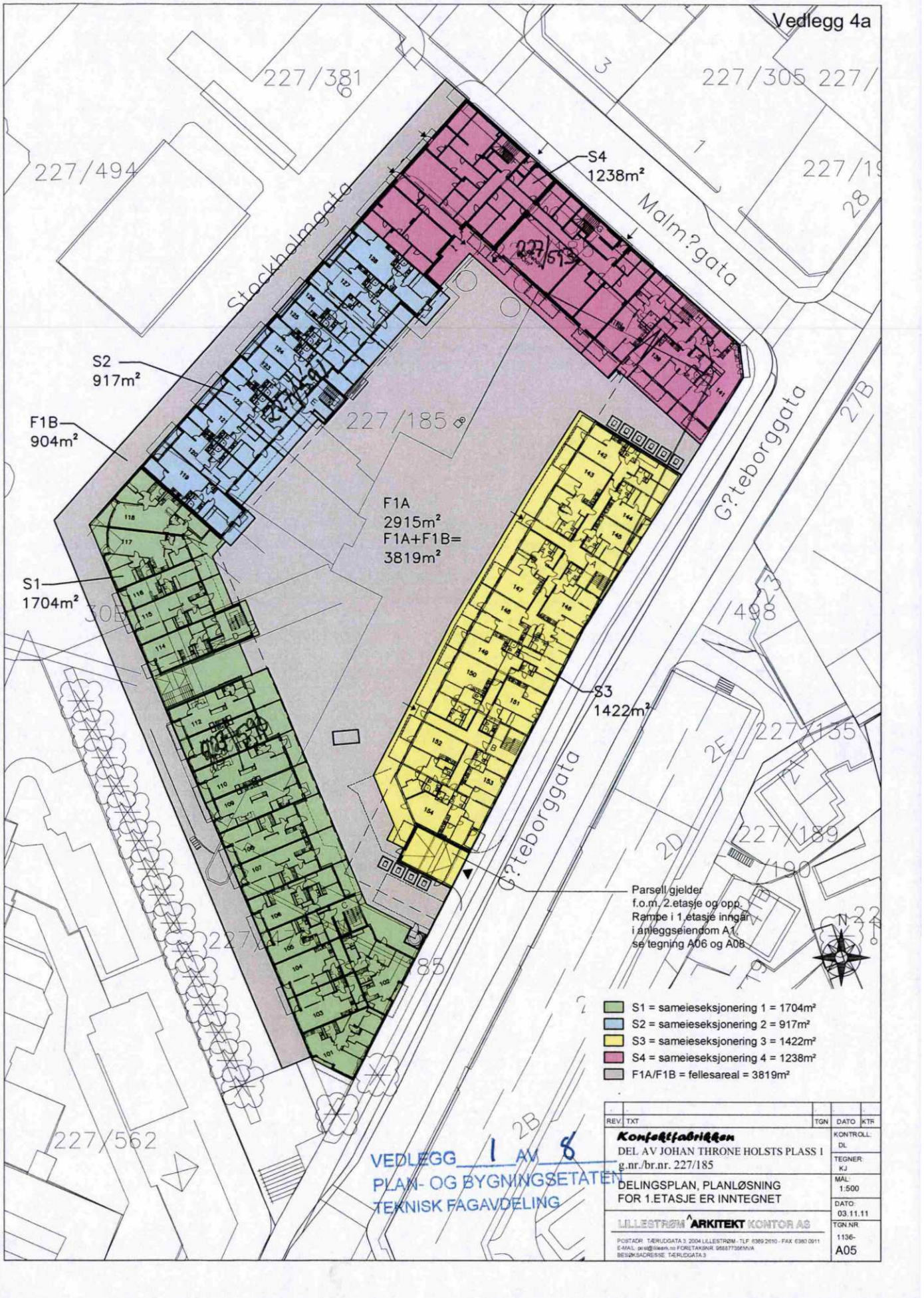
Dato	Stempel og underskrift
28.9.12	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

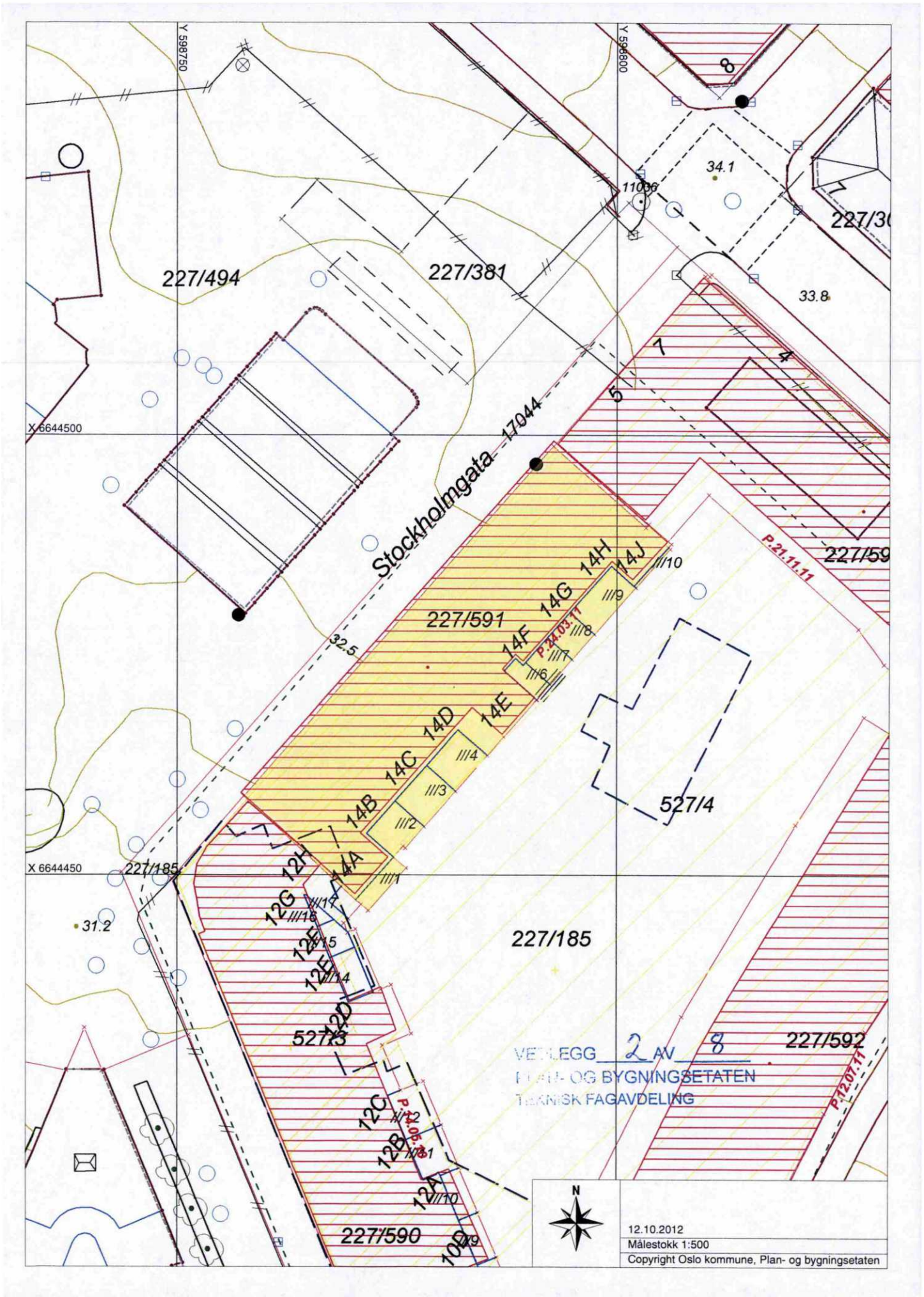
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameiseksjon bolig, SN=sameiseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
13/3-2012	Eli Hoff Johnsen FOR VEIDEKKE EIENDOM AS HELT PLUM.


Vedlegg 4a
227/381
227/494
227/305
227/513
227/185
227/562
Stockholmgata
Malm?gata
G?teborggata
G?teborggata
S4
1238m²
S2
917m²
F1B
904m²
F1A
2915m²
F1A+F1B=
3819m²
S1
1704m²
S3
1422m²
Parsell gjelder
f.o.m. 2.etasje og opp.
Rampe i 1.etasje inngår
i anleggseiendom A1,
se tegning A06 og A08
S1 = sameieseksjonering 1 = 1704m²
S2 = sameieseksjonering 2 = 917m²
S3 = sameieseksjonering 3 = 1422m²
S4 = sameieseksjonering 4 = 1238m²
F1A/F1B = fellesareal = 3819m²
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Konfektfabrikken
DEL AV JOHAN THRONE HOLSTS PLASS 1
g.nr./br.nr. 227/185
DELINGSPLAN, PLANLØSNING
FOR 1.ETASJE ER INNTEGNET
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
DATO 03.11.11
TGN.NR 1136-A05

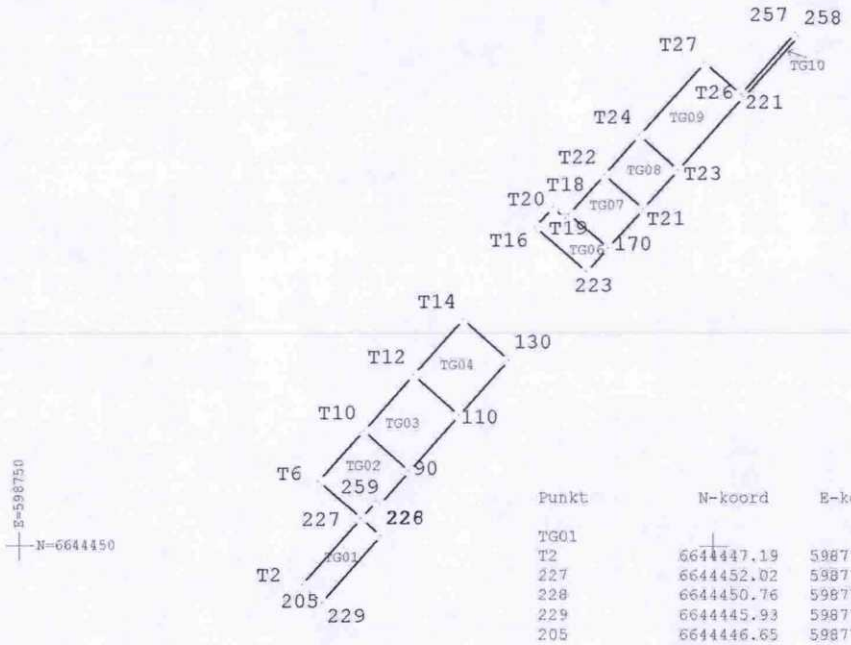

Y 598750
Y 598800
X 6644500
X 6644450
227/494
227/381
227/591
227/185
527/4
527/3
227/590
227/592
Stockholmgata
17044
11006
34.1
33.8
31.2
32.5
P.21.11.11
P.24.03.11
P.12.07.11
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
12.10.2012
Målestokk 1:500
Copyright Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 227 Bnr.: 591
Adr.: Gøteborggata 14
Saksnr.: 201203567-20 10.10.2012

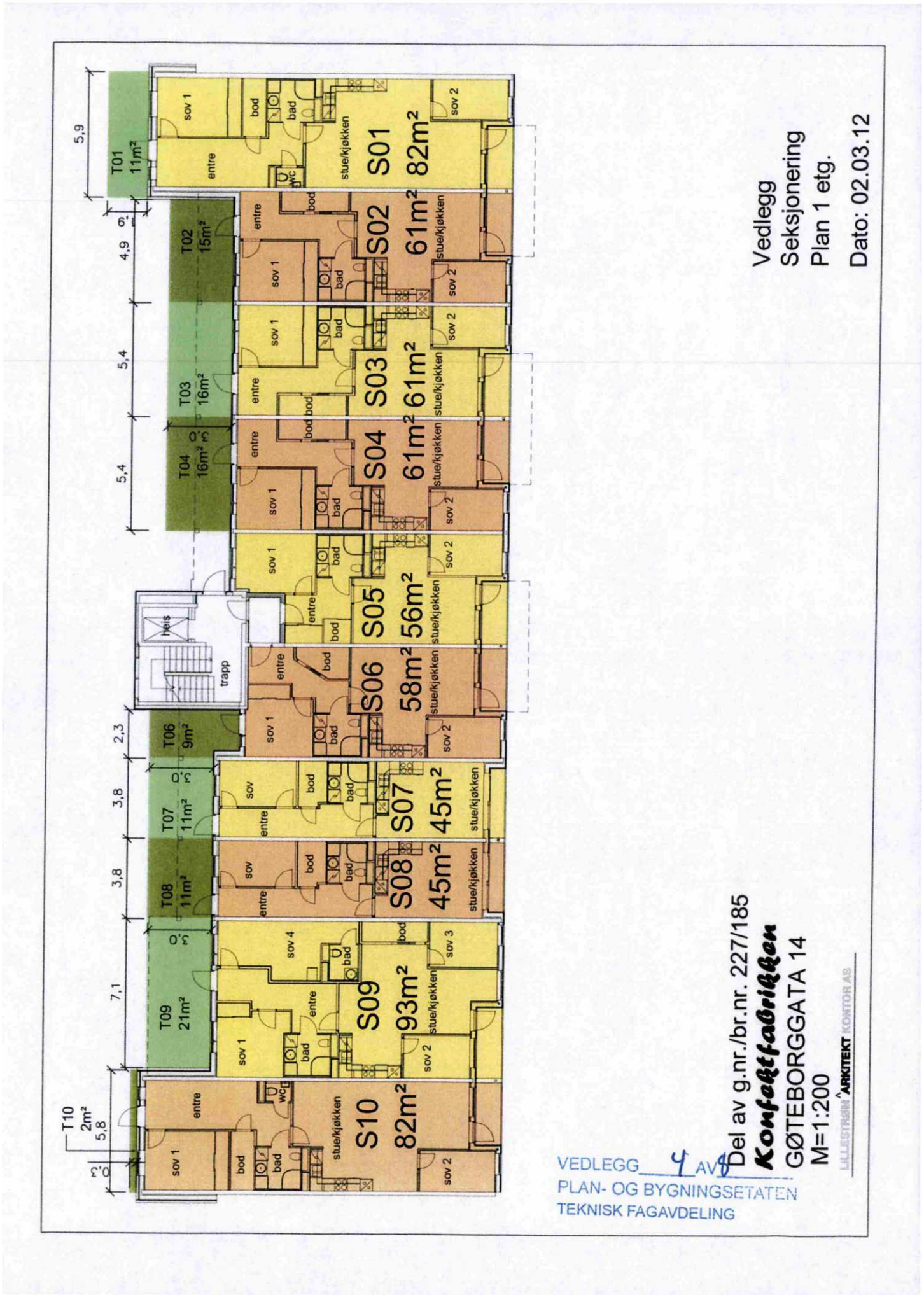
Målestokk: 1:500

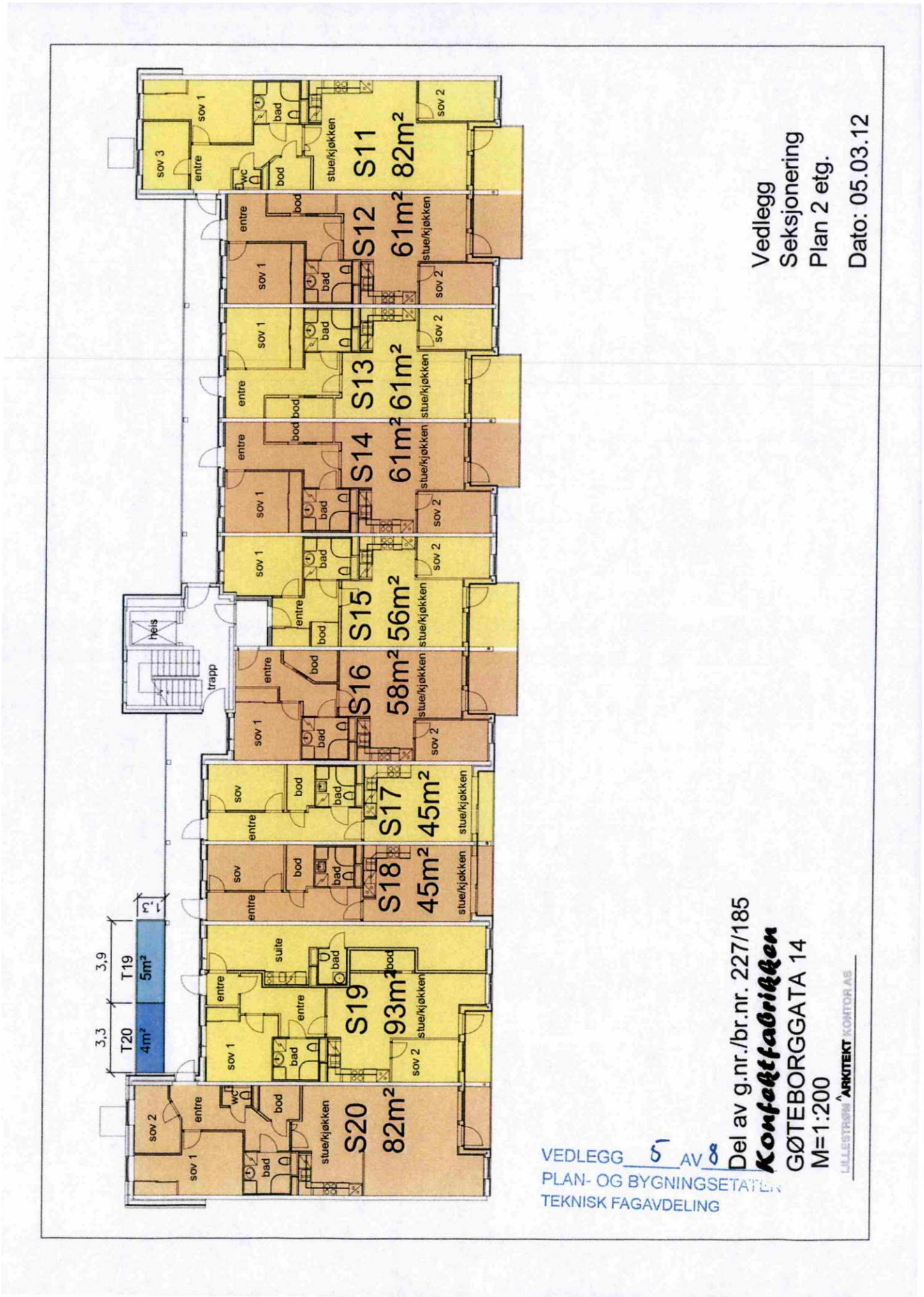


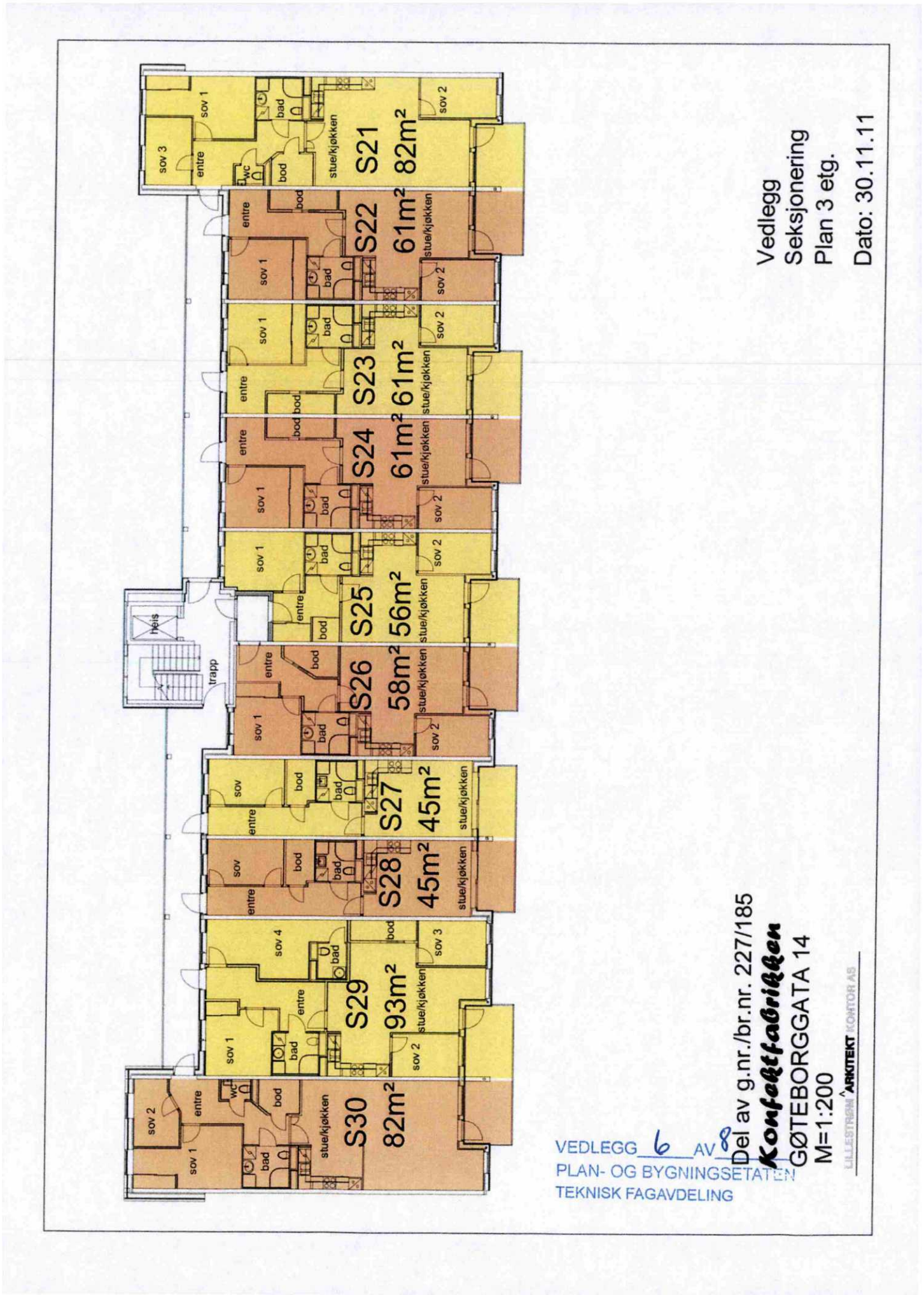
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
TG01				
T2	6644447.19	598770.42	6.45	
227	6644452.02	598774.68	1.90	
228	6644450.76	598776.10	6.45	
229	6644445.93	598771.83	1.08	
205	6644446.65	598771.02	0.81	
TG02				
T6	6644454.72	598771.62	4.89	
T10	6644458.38	598774.86	4.40	
90	6644455.47	598778.16	3.22	
226	6644453.06	598776.02	0.32	
259	6644453.27	598775.78	1.67	
227	6644452.02	598774.68	4.08	
TG03				
T10	6644458.38	598774.86	5.40	
T12	6644462.43	598778.44	4.41	
110	6644459.51	598781.74	5.40	
90	6644455.47	598778.16	4.40	
TG04				
T12	6644462.43	598778.44	5.40	
T14	6644466.47	598782.02	4.42	
130	6644463.55	598785.33	5.40	
110	6644459.51	598781.74	4.41	
TG06				
T16	6644473.19	598787.25	1.90	
T20	6644474.62	598788.51	1.19	
T19	6644473.83	598789.40	0.40	
T18	6644474.13	598789.66	3.74	
170	6644471.65	598792.47	2.30	
223	6644469.93	598790.94	4.93	
TG07				
T18	6644474.13	598789.66	3.80	
T22	6644476.98	598792.18	3.74	
T21	6644474.50	598794.98	3.80	
170	6644471.65	598792.47	3.74	
TG08				
T22	6644476.98	598792.18	3.80	
T24	6644479.82	598794.70	3.74	
T23	6644477.35	598797.50	3.80	
T21	6644474.50	598794.98	3.74	
TG09				
T24	6644479.82	598794.70	7.09	
T27	6644485.13	598799.40	3.44	
T26	6644482.85	598801.97	0.30	
221	6644482.66	598802.20	7.09	
T23	6644477.35	598797.50	3.74	
TG10				
T26	6644482.85	598801.97	5.91	
257	6644487.28	598805.89	0.30	
258	6644487.08	598806.11	5.90	
221	6644482.66	598802.20	0.30	

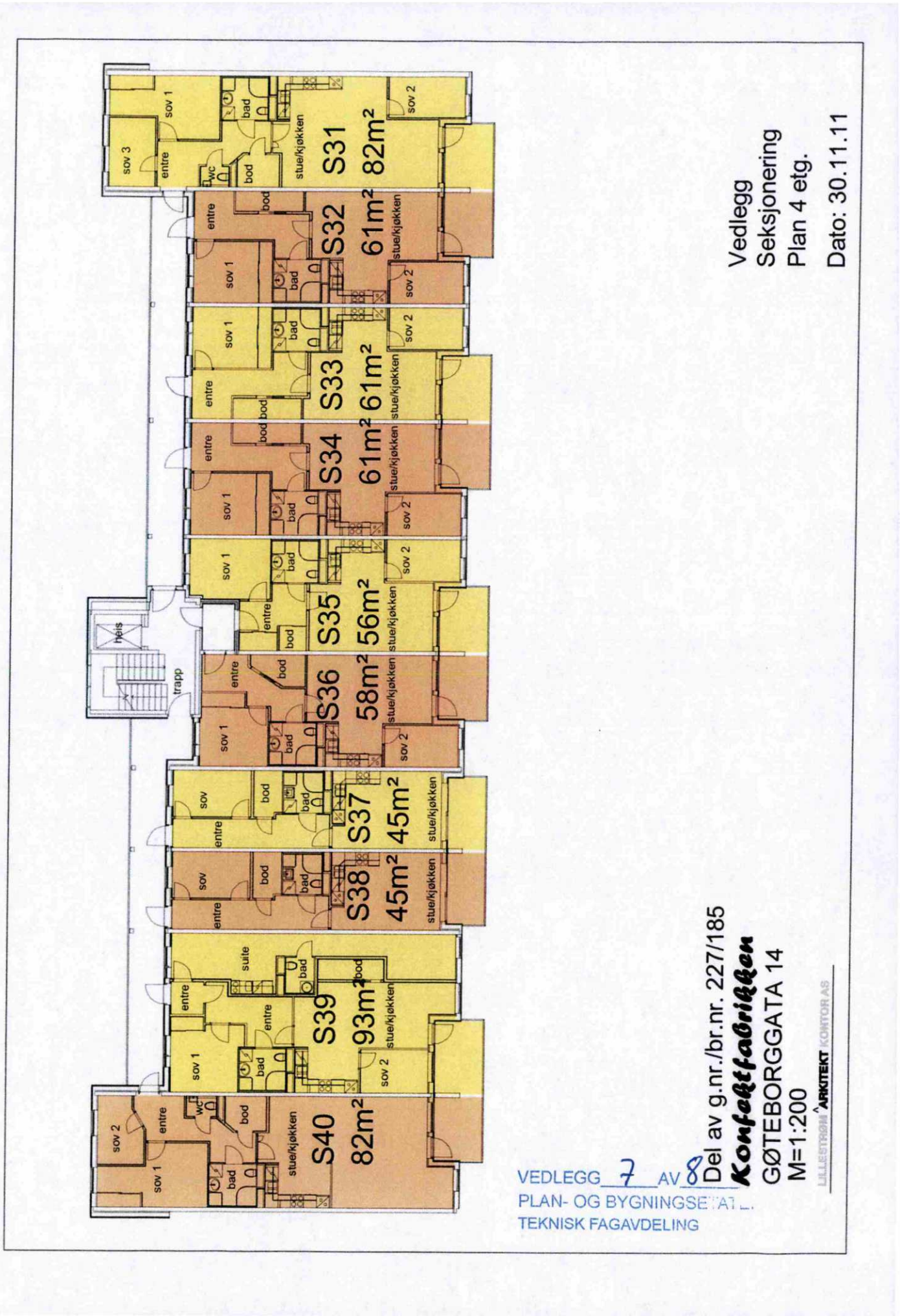
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

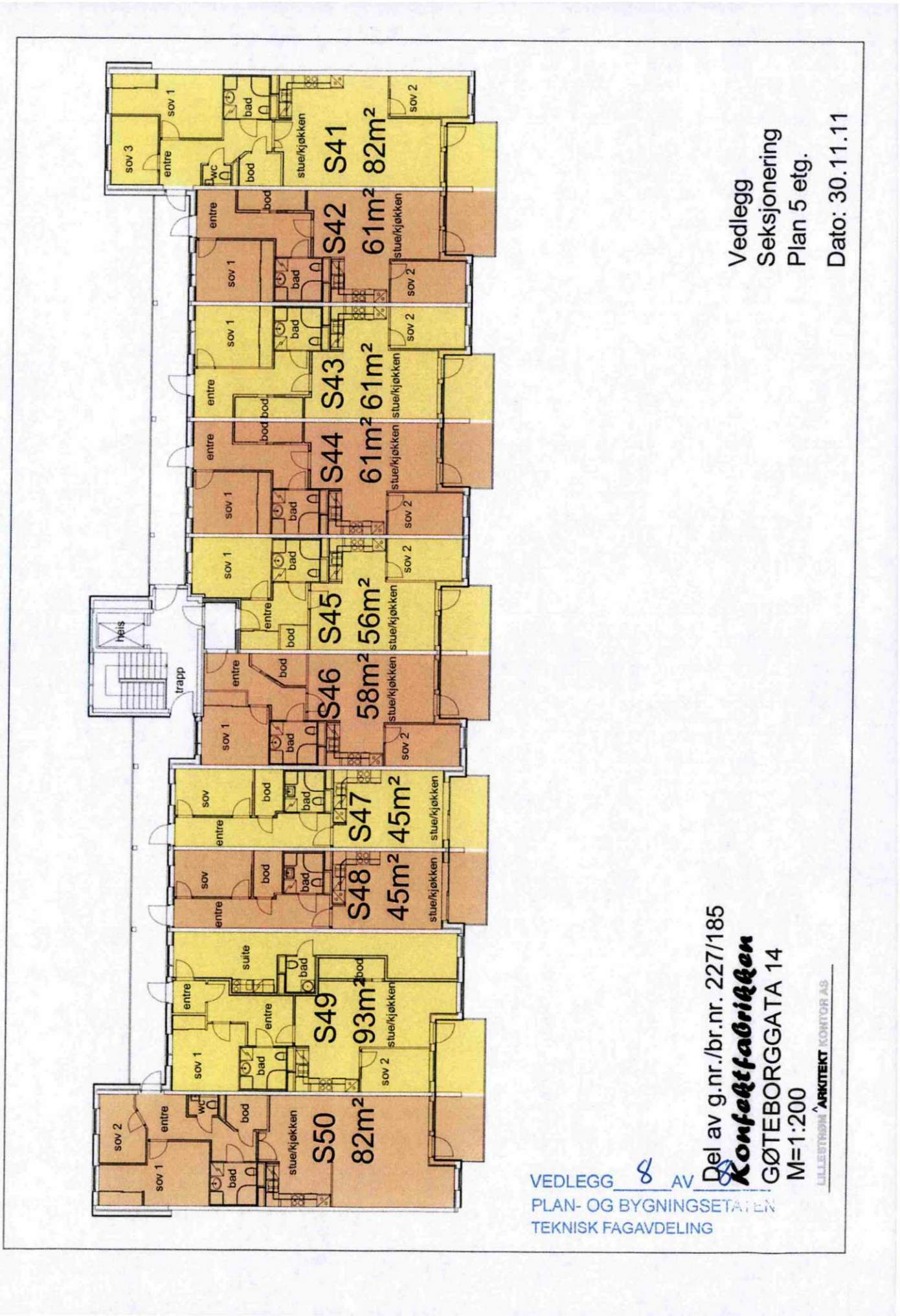
Oslo kommune


Vedlegg
Seksjonering
Plan 1 etg.
Dato: 02.03.12
Del av g.nr./br.nr. 227/185
Konfektfabrikken
GØTEBORGGATA 14
M=1:200
ARKITEKT KONTOR AS
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S01 82m²
S02 61m²
S03 61m²
S04 61m²
S05 56m²
S06 58m²
S07 45m²
S08 45m²
S09 93m²
S10 82m²
T01 11m²
T02 15m²
T03 16m²
T04 16m²
T06 9m²
T07 11m²
T08 11m²
T09 21m²
T10 2m²
heis
trapp


Vedlegg
Seksjonering
Plan 2 etg.
Dato: 05.03.12
Del av g.nr./br.nr. 227/185
Konfektfabrikken
GØTEBORGGATA 14
M=1:200
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S11 82m²
S12 61m²
S13 61m²
S14 61m²
S15 56m²
S16 58m²
S17 45m²
S18 45m²
S19 93m²
S20 82m²
T19 5m²
T20 4m²
3,9
3,3
trapp
heis


Vedlegg
Seksjonering
Plan 3 etg.
Dato: 30.11.11
Del av g.nr./br.nr. 227/185
Konfektfabrikken
GØTEBORGGATA 14
M=1:200
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S21 82m²
S22 61m²
S23 61m²
S24 61m²
S25 56m²
S26 58m²
S27 45m²
S28 45m²
S29 93m²
S30 82m²
heis
trapp
entre
sov 1
sov 2
sov 3
sov 4
sov
bad
bod
wc
stue/kjøkken


S31 82m²
S32 61m²
S33 61m²
S34 61m²
S35 56m²
S36 58m²
S37 45m²
S38 45m²
S39 93m²
S40 82m²
sov 1
sov 2
sov 3
entre
bad
bod
wc
stue/kjøkken
sov
suite
trapp
heis
Vedlegg
Seksjonering
Plan 4 etg.
Dato: 30.11.11
Del av g.nr./br.nr. 227/185
Konfektfabrikken
GØTEBORGGATA 14
M=1:200
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S41 82m²
S42 61m²
S43 61m²
S44 61m²
S45 56m²
S46 58m²
S47 45m²
S48 45m²
S49 93m²
S50 82m²
sov 1
sov 2
sov 3
entre
bad
bod
wc
stue/kjøkken
suite
sov
trapp
heis
Vedlegg
Seksjonering
Plan 5 etg.
Dato: 30.11.11
Del av g.nr./br.nr. 227/185
Konfektfabrikken
GØTEBORGGATA 14
M=1:200
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	227	590		1 - 252

Strekkode:



Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.03.2023 Kjellfinsen

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 613719576
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
911990245	KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE		OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass 1, 0129 OSLO	
913741730	KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO	
911850591	KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE		c/o Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO	
912736172	KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 666 St Olavs plass, 0129 OSLO	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	227	591	0	1	82 / 3220	0301	227	590	0	85	82 / 17879
0301	227	591	0	2	61 / 3220	0301	227	590	0	86	61 / 17879
0301	227	591	0	3	61 / 3220	0301	227	590	0	87	61 / 17879
0301	227	591	0	4	61 / 3220	0301	227	590	0	88	61 / 17879
0301	227	591	0	5	56 / 3220	0301	227	590	0	89	56 / 17879
0301	227	591	0	6	58 / 3220	0301	227	590	0	90	58 / 17879
0301	227	591	0	7	45 / 3220	0301	227	590	0	91	45 / 17879
0301	227	591	0	8	45 / 3220	0301	227	590	0	92	45 / 17879
0301	227	591	0	9	93 / 3220	0301	227	590	0	93	93 / 17879
0301	227	591	0	10	82 / 3220	0301	227	590	0	94	82 / 17879
0301	227	591	0	11	82 / 3220	0301	227	590	0	95	82 / 17879
0301	227	591	0	12	61 / 3220	0301	227	590	0	96	61 / 17879
0301	227	591	0	13	61 / 3220	0301	227	590	0	97	61 / 17879
0301	227	591	0	14	61 / 3220	0301	227	590	0	98	61 / 17879
0301	227	591	0	15	56 / 3220	0301	227	590	0	99	56 / 17879

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09
Side 2 av 50

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	227	591	0	16	58 / 3220	0301	227	590	0	100	58 / 17879
0301	227	591	0	17	45 / 3220	0301	227	590	0	101	45 / 17879
0301	227	591	0	18	45 / 3220	0301	227	590	0	102	45 / 17879
0301	227	591	0	19	93 / 3220	0301	227	590	0	103	93 / 17879
0301	227	591	0	20	82 / 3220	0301	227	590	0	104	82 / 17879
0301	227	591	0	21	82 / 3220	0301	227	590	0	105	82 / 17879
0301	227	591	0	22	61 / 3220	0301	227	590	0	106	61 / 17879
0301	227	591	0	23	61 / 3220	0301	227	590	0	107	61 / 17879
0301	227	591	0	24	61 / 3220	0301	227	590	0	108	61 / 17879
0301	227	591	0	25	56 / 3220	0301	227	590	0	109	56 / 17879
0301	227	591	0	26	58 / 3220	0301	227	590	0	110	58 / 17879
0301	227	591	0	27	45 / 3220	0301	227	590	0	111	45 / 17879
0301	227	591	0	28	45 / 3220	0301	227	590	0	112	45 / 17879
0301	227	591	0	29	93 / 3220	0301	227	590	0	113	93 / 17879
0301	227	591	0	30	82 / 3220	0301	227	590	0	114	82 / 17879
0301	227	591	0	31	82 / 3220	0301	227	590	0	115	82 / 17879
0301	227	591	0	32	61 / 3220	0301	227	590	0	116	61 / 17879
0301	227	591	0	33	61 / 3220	0301	227	590	0	117	61 / 17879
0301	227	591	0	34	61 / 3220	0301	227	590	0	118	61 / 17879
0301	227	591	0	35	56 / 3220	0301	227	590	0	119	56 / 17879
0301	227	591	0	36	58 / 3220	0301	227	590	0	120	58 / 17879
0301	227	591	0	37	45 / 3220	0301	227	590	0	121	45 / 17879
0301	227	591	0	38	45 / 3220	0301	227	590	0	122	45 / 17879
0301	227	591	0	39	93 / 3220	0301	227	590	0	123	93 / 17879
0301	227	591	0	40	82 / 3220	0301	227	590	0	124	82 / 17879
0301	227	591	0	41	82 / 3220	0301	227	590	0	125	82 / 17879
0301	227	591	0	42	61 / 3220	0301	227	590	0	126	61 / 17879
0301	227	591	0	43	61 / 3220	0301	227	590	0	127	61 / 17879
0301	227	591	0	44	61 / 3220	0301	227	590	0	128	61 / 17879
0301	227	591	0	45	56 / 3220	0301	227	590	0	129	56 / 17879
0301	227	591	0	46	58 / 3220	0301	227	590	0	130	58 / 17879
0301	227	591	0	47	45 / 3220	0301	227	590	0	131	45 / 17879

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	227	591	0	48	45 / 3220	0301	227	590	0	132	45 / 17879
0301	227	591	0	49	93 / 3220	0301	227	590	0	133	93 / 17879
0301	227	591	0	50	82 / 3220	0301	227	590	0	134	82 / 17879
0301	227	592	0	1	71 / 4609	0301	227	590	0	135	71 / 17879
0301	227	592	0	2	83 / 4609	0301	227	590	0	136	83 / 17879
0301	227	592	0	3	55 / 4609	0301	227	590	0	137	55 / 17879
0301	227	592	0	4	43 / 4609	0301	227	590	0	138	43 / 17879
0301	227	592	0	5	72 / 4609	0301	227	590	0	139	72 / 17879
0301	227	592	0	6	80 / 4609	0301	227	590	0	140	80 / 17879
0301	227	592	0	7	82 / 4609	0301	227	590	0	141	82 / 17879
0301	227	592	0	8	81 / 4609	0301	227	590	0	142	81 / 17879
0301	227	592	0	9	40 / 4609	0301	227	590	0	143	40 / 17879
0301	227	592	0	10	40 / 4609	0301	227	590	0	144	40 / 17879
0301	227	592	0	11	57 / 4609	0301	227	590	0	145	57 / 17879
0301	227	592	0	12	84 / 4609	0301	227	590	0	146	84 / 17879
0301	227	592	0	13	69 / 4609	0301	227	590	0	147	69 / 17879
0301	227	592	0	14	83 / 4609	0301	227	590	0	148	83 / 17879
0301	227	592	0	15	83 / 4609	0301	227	590	0	149	83 / 17879
0301	227	592	0	16	55 / 4609	0301	227	590	0	150	55 / 17879
0301	227	592	0	17	84 / 4609	0301	227	590	0	151	84 / 17879
0301	227	592	0	18	88 / 4609	0301	227	590	0	152	88 / 17879
0301	227	592	0	19	80 / 4609	0301	227	590	0	153	80 / 17879
0301	227	592	0	20	82 / 4609	0301	227	590	0	154	82 / 17879
0301	227	592	0	21	81 / 4609	0301	227	590	0	155	81 / 17879
0301	227	592	0	22	40 / 4609	0301	227	590	0	156	40 / 17879
0301	227	592	0	23	40 / 4609	0301	227	590	0	157	40 / 17879
0301	227	592	0	24	57 / 4609	0301	227	590	0	158	57 / 17879
0301	227	592	0	25	84 / 4609	0301	227	590	0	159	84 / 17879
0301	227	592	0	26	80 / 4609	0301	227	590	0	160	80 / 17879
0301	227	592	0	27	83 / 4609	0301	227	590	0	161	83 / 17879
0301	227	592	0	28	83 / 4609	0301	227	590	0	162	83 / 17879
0301	227	592	0	29	55 / 4609	0301	227	590	0	163	55 / 17879

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	227	592	0	30	84 / 4609	0301	227	590	0	164	84 / 17879
0301	227	592	0	31	88 / 4609	0301	227	590	0	165	88 / 17879
0301	227	592	0	32	80 / 4609	0301	227	590	0	166	80 / 17879
0301	227	592	0	33	82 / 4609	0301	227	590	0	167	82 / 17879
0301	227	592	0	34	81 / 4609	0301	227	590	0	168	81 / 17879
0301	227	592	0	35	40 / 4609	0301	227	590	0	169	40 / 17879
0301	227	592	0	36	40 / 4609	0301	227	590	0	170	40 / 17879
0301	227	592	0	37	57 / 4609	0301	227	590	0	171	57 / 17879
0301	227	592	0	38	84 / 4609	0301	227	590	0	172	84 / 17879
0301	227	592	0	39	80 / 4609	0301	227	590	0	173	80 / 17879
0301	227	592	0	40	83 / 4609	0301	227	590	0	174	83 / 17879
0301	227	592	0	41	83 / 4609	0301	227	590	0	175	83 / 17879
0301	227	592	0	42	55 / 4609	0301	227	590	0	176	55 / 17879
0301	227	592	0	43	84 / 4609	0301	227	590	0	177	84 / 17879
0301	227	592	0	44	88 / 4609	0301	227	590	0	178	88 / 17879
0301	227	592	0	45	80 / 4609	0301	227	590	0	179	80 / 17879
0301	227	592	0	46	82 / 4609	0301	227	590	0	180	82 / 17879
0301	227	592	0	47	81 / 4609	0301	227	590	0	181	81 / 17879
0301	227	592	0	48	82 / 4609	0301	227	590	0	182	82 / 17879
0301	227	592	0	49	57 / 4609	0301	227	590	0	183	57 / 17879
0301	227	592	0	50	84 / 4609	0301	227	590	0	184	84 / 17879
0301	227	592	0	51	80 / 4609	0301	227	590	0	185	80 / 17879
0301	227	592	0	52	83 / 4609	0301	227	590	0	186	83 / 17879
0301	227	592	0	53	83 / 4609	0301	227	590	0	187	83 / 17879
0301	227	592	0	54	55 / 4609	0301	227	590	0	188	55 / 17879
0301	227	592	0	55	84 / 4609	0301	227	590	0	189	84 / 17879
0301	227	592	0	56	88 / 4609	0301	227	590	0	190	88 / 17879
0301	227	592	0	57	80 / 4609	0301	227	590	0	191	80 / 17879
0301	227	592	0	58	82 / 4609	0301	227	590	0	192	82 / 17879
0301	227	592	0	59	81 / 4609	0301	227	590	0	193	81 / 17879
0301	227	592	0	60	82 / 4609	0301	227	590	0	194	82 / 17879
0301	227	592	0	61	57 / 4609	0301	227	590	0	195	57 / 17879

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	227	592	0	62	84 / 4609	0301	227	590	0	196	84 / 17879
0301	227	592	0	63	80 / 4609	0301	227	590	0	197	80 / 17879
0301	227	593	0	1	82 / 4243	0301	227	590	0	198	82 / 17879
0301	227	593	0	2	80 / 4243	0301	227	590	0	199	80 / 17879
0301	227	593	0	3	61 / 4243	0301	227	590	0	200	61 / 17879
0301	227	593	0	4	82 / 4243	0301	227	590	0	201	82 / 17879
0301	227	593	0	5	80 / 4243	0301	227	590	0	202	80 / 17879
0301	227	593	0	6	44 / 4243	0301	227	590	0	203	44 / 17879
0301	227	593	0	7	40 / 4243	0301	227	590	0	204	40 / 17879
0301	227	593	0	8	81 / 4243	0301	227	590	0	205	81 / 17879
0301	227	593	0	9	50 / 4243	0301	227	590	0	206	50 / 17879
0301	227	593	0	10	50 / 4243	0301	227	590	0	207	50 / 17879
0301	227	593	0	11	82 / 4243	0301	227	590	0	208	82 / 17879
0301	227	593	0	12	81 / 4243	0301	227	590	0	209	81 / 17879
0301	227	593	0	13	47 / 4243	0301	227	590	0	210	47 / 17879
0301	227	593	0	14	42 / 4243	0301	227	590	0	211	42 / 17879
0301	227	593	0	15	81 / 4243	0301	227	590	0	212	81 / 17879
0301	227	593	0	16	83 / 4243	0301	227	590	0	213	83 / 17879
0301	227	593	0	17	82 / 4243	0301	227	590	0	214	82 / 17879
0301	227	593	0	18	80 / 4243	0301	227	590	0	215	80 / 17879
0301	227	593	0	19	44 / 4243	0301	227	590	0	216	44 / 17879
0301	227	593	0	20	40 / 4243	0301	227	590	0	217	40 / 17879
0301	227	593	0	21	81 / 4243	0301	227	590	0	218	81 / 17879
0301	227	593	0	22	50 / 4243	0301	227	590	0	219	50 / 17879
0301	227	593	0	23	50 / 4243	0301	227	590	0	220	50 / 17879
0301	227	593	0	24	82 / 4243	0301	227	590	0	221	82 / 17879
0301	227	593	0	25	81 / 4243	0301	227	590	0	222	81 / 17879
0301	227	593	0	26	47 / 4243	0301	227	590	0	223	47 / 17879
0301	227	593	0	27	42 / 4243	0301	227	590	0	224	42 / 17879
0301	227	593	0	28	81 / 4243	0301	227	590	0	225	81 / 17879
0301	227	593	0	29	83 / 4243	0301	227	590	0	226	83 / 17879
0301	227	593	0	30	82 / 4243	0301	227	590	0	227	82 / 17879

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	227	593	0	31	80 / 4243	0301	227	590	0	228	80 / 17879
0301	227	593	0	32	44 / 4243	0301	227	590	0	229	44 / 17879
0301	227	593	0	33	40 / 4243	0301	227	590	0	230	40 / 17879
0301	227	593	0	34	81 / 4243	0301	227	590	0	231	81 / 17879
0301	227	593	0	35	50 / 4243	0301	227	590	0	232	50 / 17879
0301	227	593	0	36	50 / 4243	0301	227	590	0	233	50 / 17879
0301	227	593	0	37	82 / 4243	0301	227	590	0	234	82 / 17879
0301	227	593	0	38	81 / 4243	0301	227	590	0	235	81 / 17879
0301	227	593	0	39	47 / 4243	0301	227	590	0	236	47 / 17879
0301	227	593	0	40	42 / 4243	0301	227	590	0	237	42 / 17879
0301	227	593	0	41	81 / 4243	0301	227	590	0	238	81 / 17879
0301	227	593	0	42	83 / 4243	0301	227	590	0	239	83 / 17879
0301	227	593	0	43	82 / 4243	0301	227	590	0	240	82 / 17879
0301	227	593	0	44	80 / 4243	0301	227	590	0	241	80 / 17879
0301	227	593	0	45	87 / 4243	0301	227	590	0	242	87 / 17879
0301	227	593	0	46	81 / 4243	0301	227	590	0	243	81 / 17879
0301	227	593	0	47	50 / 4243	0301	227	590	0	244	50 / 17879
0301	227	593	0	48	50 / 4243	0301	227	590	0	245	50 / 17879
0301	227	593	0	49	82 / 4243	0301	227	590	0	246	82 / 17879
0301	227	593	0	50	81 / 4243	0301	227	590	0	247	81 / 17879
0301	227	593	0	51	47 / 4243	0301	227	590	0	248	47 / 17879
0301	227	593	0	52	42 / 4243	0301	227	590	0	249	42 / 17879
0301	227	593	0	53	81 / 4243	0301	227	590	0	250	81 / 17879
0301	227	593	0	54	83 / 4243	0301	227	590	0	251	83 / 17879
0301	227	593	0	55	645 / 4243	0301	227	590	0	252	645 / 17879

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	227	591	Grunneiendom
0301	227	592	Grunneiendom
0301	227	593	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
0301	227	590	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	590	0	1	80 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	2	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	3	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	4	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	5	42 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	6	81 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	7	66 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	8	66 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	9	104 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	10	104 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	11	91 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	12	91 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	13	50 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	14	66 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	15	41 / 17879	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	227	590	0	16	87 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	17	90 / 17879	Boligseksjon		Ja
0301	227	590	0	18	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	19	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	20	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	21	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	22	42 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	23	81 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	24	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	25	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	26	50 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	27	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	28	41 / 17879	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	590	0	29	87 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	30	90 / 17879	Boligseksjon		Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	590	0	31	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	32	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	33	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	34	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	35	42 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	36	81 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	37	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	38	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	39	109 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	40	109 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	41	91 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	42	91 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	43	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	44	50 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	45	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	46	41 / 17879	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	590	0	47	87 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	48	90 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	49	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	50	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	51	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	52	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	53	42 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	54	81 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	55	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	56	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	57	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	58	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	59	61 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	60	61 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	61	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	62	50 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	63	66 / 17879	Boligseksjon		Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	590	0	64	41 / 17879	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	590	0	65	87 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	66	90 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	67	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	68	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	69	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	70	51 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	71	42 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	72	81 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	73	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	74	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	75	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	76	80 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	77	61 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	78	61 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	79	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	80	50 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	81	66 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	82	41 / 17879	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	590	0	83	87 / 17879	Boligseksjon		Nei
0301	227	590	0	84	90 / 17879	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/345277/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-02 16:09

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 17.03.2023 Kjetil Enger

Vedlegg 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BRÆKHUS advokatfirma DA v/adv. Karoline R. Zeiner	98051587	911 990 245	93065436
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 1369 VIKA	0114	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	227	590	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg 1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Se vedlegg 2	
	Nevner =		

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-2023	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sammenslåing av 4 eierseksjonssameier. Ingen endring av bruksenheter. Teller i sameiebrøken beholdes for samtlige seksjoner, og nevneren tilsvarer summen av tellerne til samtlige seksjoner i det sammenslåtte sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-2022	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se vedlegg 3		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-2022	Kathrine Rose Tenn

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	227	590		1-252

Dato	Underskrift	Stempel
17/3-23	Ludvig R. Hseng	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-2022	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

vedlegg 1.

Opprinnelig matrikkelnummer			Nytt matrikkelnummer		
Gnr	Bnr	Snr	Gnr	Bnr	Snr
Konfektfabrikken 1 Sameie, Org.nr. 911 990 245					
227	590	1	227	590	1
227	590	2	227	590	2
227	590	3	227	590	3
227	590	4	227	590	4
227	590	4	227	590	4
227	590	5	227	590	5
227	590	6	227	590	6
227	590	6	227	590	6
227	590	7	227	590	7
227	590	8	227	590	8
227	590	9	227	590	9
227	590	9	227	590	9
227	590	10	227	590	10
227	590	11	227	590	11
227	590	12	227	590	12
227	590	12	227	590	12
227	590	13	227	590	13
227	590	14	227	590	14
227	590	15	227	590	15
227	590	16	227	590	16
227	590	16	227	590	16
227	590	17	227	590	17
227	590	17	227	590	17
227	590	18	227	590	18
227	590	19	227	590	19
227	590	19	227	590	19
227	590	20	227	590	20
227	590	21	227	590	21
227	590	22	227	590	22
227	590	23	227	590	23
227	590	24	227	590	24
227	590	25	227	590	25
227	590	26	227	590	26
227	590	26	227	590	26
227	590	27	227	590	27
227	590	28	227	590	28
227	590	29	227	590	29
227	590	29	227	590	29
227	590	30	227	590	30
227	590	31	227	590	31
227	590	32	227	590	32
227	590	33	227	590	33
227	590	34	227	590	34
227	590	35	227	590	35
227	590	36	227	590	36

227	590	37	227	590	37
227	590	37	227	590	37
227	590	38	227	590	38
227	590	39	227	590	39
227	590	39	227	590	39
227	590	40	227	590	40
227	590	40	227	590	40
227	590	41	227	590	41
227	590	41	227	590	41
227	590	42	227	590	42
227	590	42	227	590	42
227	590	43	227	590	43
227	590	43	227	590	43
227	590	44	227	590	44
227	590	45	227	590	45
227	590	46	227	590	46
227	590	46	227	590	46
227	590	47	227	590	47
227	590	47	227	590	47
227	590	48	227	590	48
227	590	48	227	590	48
227	590	49	227	590	49
227	590	50	227	590	50
227	590	50	227	590	50
227	590	51	227	590	51
227	590	52	227	590	52
227	590	52	227	590	52
227	590	53	227	590	53
227	590	54	227	590	54
227	590	55	227	590	55
227	590	55	227	590	55
227	590	56	227	590	56
227	590	56	227	590	56
227	590	57	227	590	57
227	590	57	227	590	57
227	590	58	227	590	58
227	590	59	227	590	59
227	590	60	227	590	60
227	590	61	227	590	61
227	590	62	227	590	62
227	590	63	227	590	63
227	590	64	227	590	64
227	590	65	227	590	65
227	590	65	227	590	65
227	590	66	227	590	66
227	590	67	227	590	67
227	590	68	227	590	68
227	590	68	227	590	68

227	590	69	227	590	69
227	590	69	227	590	69
227	590	70	227	590	70
227	590	71	227	590	71
227	590	72	227	590	72
227	590	73	227	590	73
227	590	73	227	590	73
227	590	74	227	590	74
227	590	75	227	590	75
227	590	75	227	590	75
227	590	76	227	590	76
227	590	77	227	590	77
227	590	78	227	590	78
227	590	78	227	590	78
227	590	79	227	590	79
227	590	79	227	590	79
227	590	80	227	590	80
227	590	80	227	590	80
227	590	81	227	590	81
227	590	82	227	590	82
227	590	82	227	590	82
227	590	83	227	590	83
227	590	83	227	590	83
227	590	84	227	590	84
227	590	84	227	590	84
Konfektfabrikken 2 Sameie, Org.nr. 911 850 591					
227	591	1	227	590	85
227	591	2	227	590	86
227	591	3	227	590	87
227	591	4	227	590	88
227	591	5	227	590	89
227	591	5	227	590	89
227	591	5	227	590	89
227	591	6	227	590	90
227	591	7	227	590	91
227	591	7	227	590	91
227	591	8	227	590	92
227	591	9	227	590	93
227	591	9	227	590	93
227	591	10	227	590	94
227	591	10	227	590	94
227	591	11	227	590	95
227	591	12	227	590	96
227	591	12	227	590	96
227	591	13	227	590	97
227	591	14	227	590	98
227	591	15	227	590	99
227	591	16	227	590	100

227	591	17	227	590	101
227	591	18	227	590	102
227	591	19	227	590	103
227	591	20	227	590	104
227	591	21	227	590	105
227	591	21	227	590	105
227	591	22	227	590	106
227	591	22	227	590	106
227	591	23	227	590	107
227	591	23	227	590	107
227	591	24	227	590	108
227	591	25	227	590	109
227	591	25	227	590	109
227	591	26	227	590	110
227	591	26	227	590	110
227	591	27	227	590	111
227	591	28	227	590	112
227	591	28	227	590	112
227	591	29	227	590	113
227	591	30	227	590	114
227	591	30	227	590	114
227	591	31	227	590	115
227	591	31	227	590	115
227	591	32	227	590	116
227	591	32	227	590	116
227	591	33	227	590	117
227	591	34	227	590	118
227	591	35	227	590	119
227	591	36	227	590	120
227	591	37	227	590	121
227	591	37	227	590	121
227	591	38	227	590	122
227	591	39	227	590	123
227	591	40	227	590	124
227	591	40	227	590	124
227	591	41	227	590	125
227	591	42	227	590	126
227	591	43	227	590	127
227	591	44	227	590	128
227	591	45	227	590	129
227	591	46	227	590	130
227	591	47	227	590	131
227	591	48	227	590	132
227	591	49	227	590	133
227	591	50	227	590	134
Konfektfabrikken 3 Sameie, org.nr. 912 736 172					
227	592	1	227	590	135
227	592	1	227	590	135

227	592	2	227	590	136
227	592	2	227	590	136
227	592	3	227	590	137
227	592	4	227	590	138
227	592	5	227	590	139
227	592	6	227	590	140
227	592	6	227	590	140
227	592	7	227	590	141
227	592	7	227	590	141
227	592	8	227	590	142
227	592	9	227	590	143
227	592	10	227	590	144
227	592	10	227	590	144
227	592	11	227	590	145
227	592	12	227	590	146
227	592	12	227	590	146
227	592	13	227	590	147
227	592	13	227	590	147
227	592	14	227	590	148
227	592	14	227	590	148
227	592	15	227	590	149
227	592	16	227	590	150
227	592	17	227	590	151
227	592	17	227	590	151
227	592	18	227	590	152
227	592	18	227	590	152
227	592	19	227	590	153
227	592	19	227	590	153
227	592	20	227	590	154
227	592	20	227	590	154
227	592	21	227	590	155
227	592	21	227	590	155
227	592	22	227	590	156
227	592	23	227	590	157
227	592	24	227	590	158
227	592	25	227	590	159
227	592	25	227	590	159
227	592	26	227	590	160
227	592	26	227	590	160
227	592	27	227	590	161
227	592	27	227	590	161
227	592	28	227	590	162
227	592	28	227	590	162
227	592	29	227	590	163
227	592	29	227	590	163
227	592	30	227	590	164
227	592	31	227	590	165
227	592	32	227	590	166

227	592	33	227	590	167
227	592	33	227	590	167
227	592	34	227	590	168
227	592	35	227	590	169
227	592	36	227	590	170
227	592	37	227	590	171
227	592	37	227	590	171
227	592	38	227	590	172
227	592	38	227	590	172
227	592	39	227	590	173
227	592	40	227	590	174
227	592	41	227	590	175
227	592	42	227	590	176
227	592	43	227	590	177
227	592	44	227	590	178
227	592	45	227	590	179
227	592	45	227	590	179
227	592	46	227	590	180
227	592	47	227	590	181
227	592	47	227	590	181
227	592	48	227	590	182
227	592	48	227	590	182
227	592	49	227	590	183
227	592	49	227	590	183
227	592	50	227	590	184
227	592	50	227	590	184
227	592	51	227	590	185
227	592	51	227	590	185
227	592	52	227	590	186
227	592	52	227	590	186
227	592	53	227	590	187
227	592	54	227	590	188
227	592	55	227	590	189
227	592	56	227	590	190
227	592	56	227	590	190
227	592	57	227	590	191
227	592	58	227	590	192
227	592	59	227	590	193
227	592	60	227	590	194
227	592	60	227	590	194
227	592	61	227	590	195
227	592	62	227	590	196
227	592	62	227	590	196
227	592	63	227	590	197
Konfektfabrikken 4 Sameie, org.nr. 913 741 730					
227	593	1	227	590	198
227	593	1	227	590	198
227	593	2	227	590	199

227	593	3	227	590	200
227	593	4	227	590	201
227	593	4	227	590	201
227	593	5	227	590	202
227	593	5	227	590	202
227	593	6	227	590	203
227	593	6	227	590	203
227	593	7	227	590	204
227	593	7	227	590	204
227	593	8	227	590	205
227	593	8	227	590	205
227	593	9	227	590	206
227	593	10	227	590	207
227	593	11	227	590	208
227	593	11	227	590	208
227	593	12	227	590	209
227	593	13	227	590	210
227	593	14	227	590	211
227	593	15	227	590	212
227	593	16	227	590	213
227	593	17	227	590	214
227	593	17	227	590	214
227	593	18	227	590	215
227	593	18	227	590	215
227	593	19	227	590	216
227	593	19	227	590	216
227	593	20	227	590	217
227	593	20	227	590	217
227	593	21	227	590	218
227	593	21	227	590	218
227	593	22	227	590	219
227	593	23	227	590	220
227	593	24	227	590	221
227	593	24	227	590	221
227	593	25	227	590	222
227	593	26	227	590	223
227	593	26	227	590	223
227	593	27	227	590	224
227	593	28	227	590	225
227	593	29	227	590	226
227	593	29	227	590	226
227	593	30	227	590	227
227	593	30	227	590	227
227	593	31	227	590	228
227	593	32	227	590	229
227	593	33	227	590	230
227	593	33	227	590	230
227	593	34	227	590	231

227	593	34	227	590	231
227	593	35	227	590	232
227	593	36	227	590	233
227	593	36	227	590	233
227	593	37	227	590	234
227	593	37	227	590	234
227	593	38	227	590	235
227	593	38	227	590	235
227	593	39	227	590	236
227	593	40	227	590	237
227	593	41	227	590	238
227	593	41	227	590	238
227	593	42	227	590	239
227	593	42	227	590	239
227	593	43	227	590	240
227	593	44	227	590	241
227	593	44	227	590	241
227	593	45	227	590	242
227	593	45	227	590	242
227	593	46	227	590	243
227	593	46	227	590	243
227	593	47	227	590	244
227	593	48	227	590	245
227	593	48	227	590	245
227	593	49	227	590	246
227	593	49	227	590	246
227	593	50	227	590	247
227	593	51	227	590	248
227	593	52	227	590	249
227	593	53	227	590	250
227	593	54	227	590	251
227	593	55	227	590	252

Punkt 4 Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Vedlegg 2 b

Vedlegg 2

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	80	G	13	B	50		25	B	66		37	B	66		49	B	80	
2	B	80		14	B	66	G	26	B	50		38	B	66		50	B	80	
3	B	51		15	B	41	BG	27	B	66		39	B	109		51	B	51	
4	B	51		16	B	87	G	28	B	41	B	40	B	109		52	B	51	
5	B	42		17	B	90	G	29	B	87		41	B	91		53	B	42	
6	B	81	G	18	B	80		30	B	90		42	B	91		54	B	81	
7	B	66	G	19	B	80		31	B	80		43	B	66		55	B	66	
8	B	66	G	20	B	51		32	B	80		44	B	50		56	B	66	
9	B	104	G	21	B	51		33	B	51		45	B	66		57	B	80	
10	B	104	G	22	B	42		34	B	51		46	B	41	B	58	B	80	
11	B	91	G	23	B	81		35	B	42		47	B	87		59	B	61	
12	B	91	G	24	B	66		36	B	81		48	B	90		60	B	61	

Punkt 4 Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Vedlegg 2

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	66		91	B	45	G	121	B	45		151	B	84		181	B	81	
62	B	50		92	B	45	G	122	B	45		152	B	88		182	B	82	
63	B	66		93	B	93	G	123	B	93		153	B	80		183	B	57	
64	B	41	B	94	B	82	G	124	B	82		154	B	82		184	B	84	
65	B	87		95	B	82		125	B	82		155	B	81		185	B	80	
66	B	90		96	B	61		126	B	61		156	B	40		186	B	83	
67	B	80		97	B	61		127	B	61		157	B	40		187	B	83	
68	B	80		98	B	61		128	B	61		158	B	57		188	B	55	
69	B	51		99	B	56		129	B	56		159	B	84		189	B	84	
70	B	51		100	B	58		130	B	58		160	B	80		190	B	88	
71	B	42		101	B	45		131	B	45		161	B	83		191	B	80	
72	B	81		102	B	45		132	B	45		162	B	83		192	B	82	
73	B	66		103	B	93	B	133	B	93		163	B	55		193	B	81	
74	B	66		104	B	82	B	134	B	82		164	B	84		194	B	82	
75	B	80		105	B	82		135	B	71	G	165	B	88		195	B	57	
76	B	80		106	B	61		136	B	83	G	166	B	80		196	B	84	
77	B	61		107	B	61		137	B	55		167	B	82		197	B	80	
78	B	61		108	B	61		138	B	43		168	B	81		198	B	82	G
79	B	66		109	B	56		139	B	72	G	169	B	40		199	B	80	G
80	B	50		110	B	58		140	B	80	G	170	B	40		200	B	61	G
81	B	66		111	B	45		141	B	82	G	171	B	57		201	B	82	
82	B	41	B	112	B	45		142	B	81	G	172	B	84		202	B	80	
83	B	87		113	B	93		143	B	40		173	B	80		203	B	44	
84	B	90		114	B	82		144	B	40		174	B	83		204	B	40	
85	B	82	G	115	B	82		145	B	57		175	B	83		205	B	81	
86	B	61	G	116	B	61		146	B	84	G	176	B	55		206	B	50	
87	B	61	G	117	B	61		147	B	69	G	177	B	84		207	B	50	
88	B	61	G	118	B	61		148	B	83		178	B	88		208	B	82	
89	B	56		119	B	56		149	B	83		179	B	80		209	B	81	
90	B	58	G	120	B	58		150	B	55		180	B	82		210	B	47	

Punkt 4 Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Vedlegg 2

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
211	B	42		223	B	47		235	B	81		247	B	81					
212	B	81		224	B	42		236	B	47		248	B	47					
213	B	83	B	225	B	81		237	B	42		249	B	42					
214	B	82		226	B	83	B	238	B	81		250	B	81					
215	B	80		227	B	82		239	B	83	B	251	B	83	B				
216	B	44		228	B	80		240	B	82		252	N	645					
217	B	40		229	B	44		241	B	80									
218	B	81		230	B	40		242	B	87									
219	B	50		231	B	81		243	B	81									
220	B	50		232	B	50		244	B	50									
221	B	82		233	B	50		245	B	50									
222	B	81		234	B	82		246	B	82									
					Sum tellere:	17879			= nevner:	17879									

Styret i Konfektfabrikken 3 Sameie (org.nr. 912 736 172**):**

Zlatko Kazaz

Martine Frugaard Jørgensen

Magne Pettersen

Elisabeth Vatn

(2 styremedlemmer i fellesskap har signatur)

Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie (org.nr. 913 741 730**):**

Tor Sigmund Walen

Olivier Michel Pierre Butstraen

Ulf Cato Madsen

(2 styremedlemmer i fellesskap har signatur)

Vedlegg 1c

Vedlegg 3

Vedlegg til reseksjoneringssøknad punkt 11 og 12

Signaturer / styrets samtykke og erklæring

Styret erklærer at årsmøtene i eierseksjonssameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (på gnr. 227, bnr. 590 i Oslo kommune), Konfektfabrikken 2 Sameie (på gnr. 227, bnr. 591 i Oslo kommune), Konfektfabrikken 3 Sameie (gnr. 227, bnr. 592 i Oslo kommune) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gnr. 227, bnr. 593 i Oslo kommune) har samtykket til sammenslåing av disse sameiene slik som fremkommer av reseksjoneringssøknad den 14. november 2022.

Sted og dato: **Oslo, 14.11.2022,**

Styret i Konfektfabrikken 1 Sameie (org.nr. 911 990 245**):**

Bård Espen Hansen

Benedicte Fjellanger

Fredrik Hafstad Millstein

Magnus Haglund Arnesen

Stine Marit Sundsbø Hollerud

(2 styremedlemmer i fellesskap har signatur)

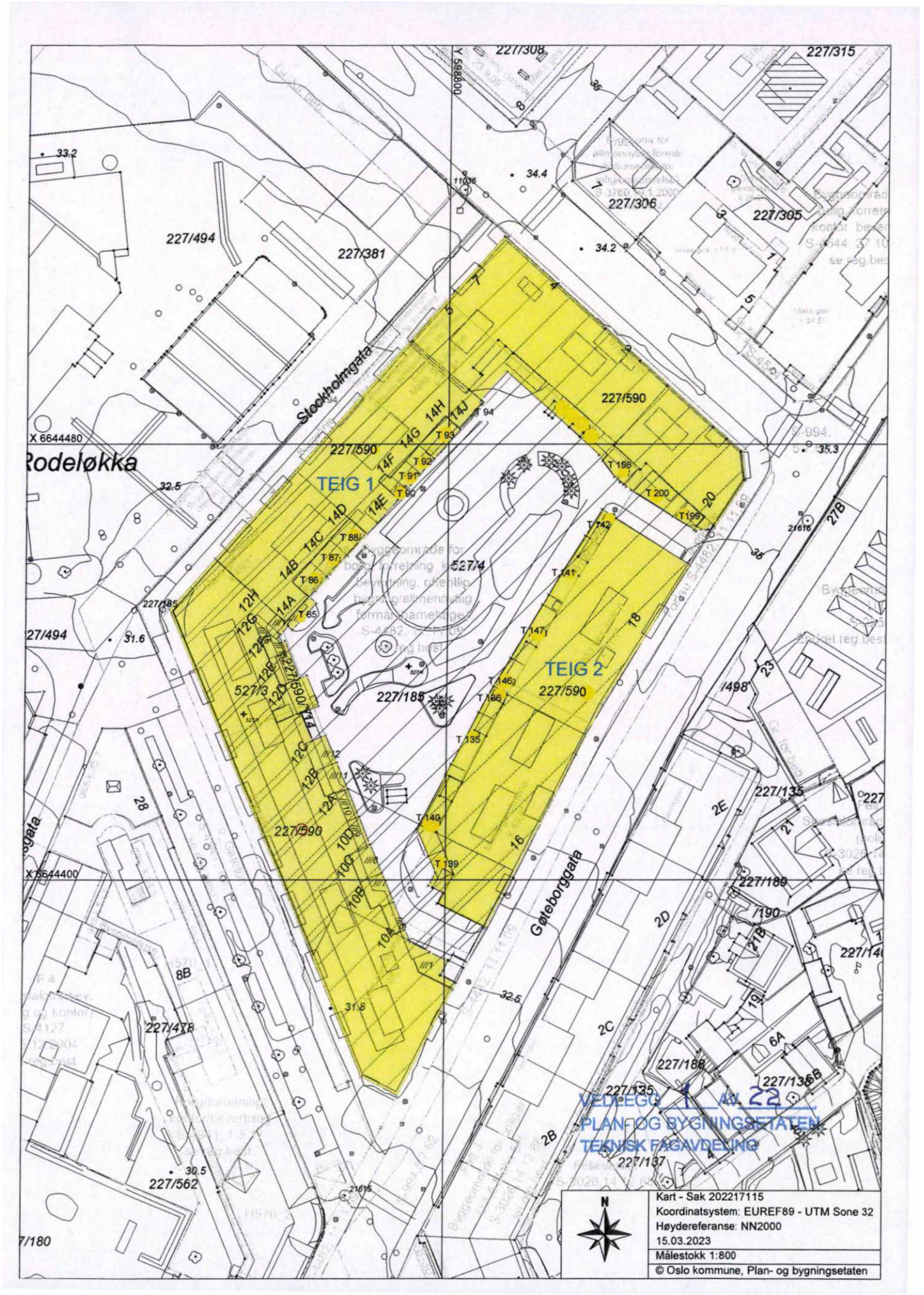
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie (org.nr. 911 850 591**):**

Jørn Ketil Sand

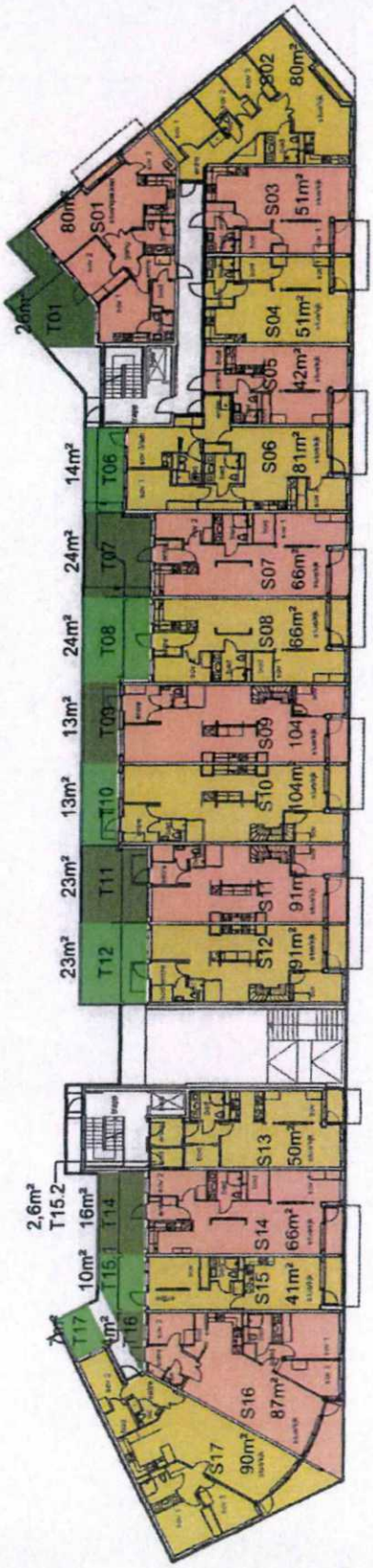
Danny Wulff

Mary Irene Vold

(2 styremedlemmer i fellesskap har signatur)


TEIG 1
TEIG 2
Stockholmgata
Rodeløkka
Gøteborggata
227/590
227/185
227/381
227/494
227/306
227/305
227/315
227/308
227/562
227/478
227/135
227/188
227/189
227/137
X 6644480
X 6644400
Kart - Sak 202217115
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
15.03.2023
Målestokk 1:800
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

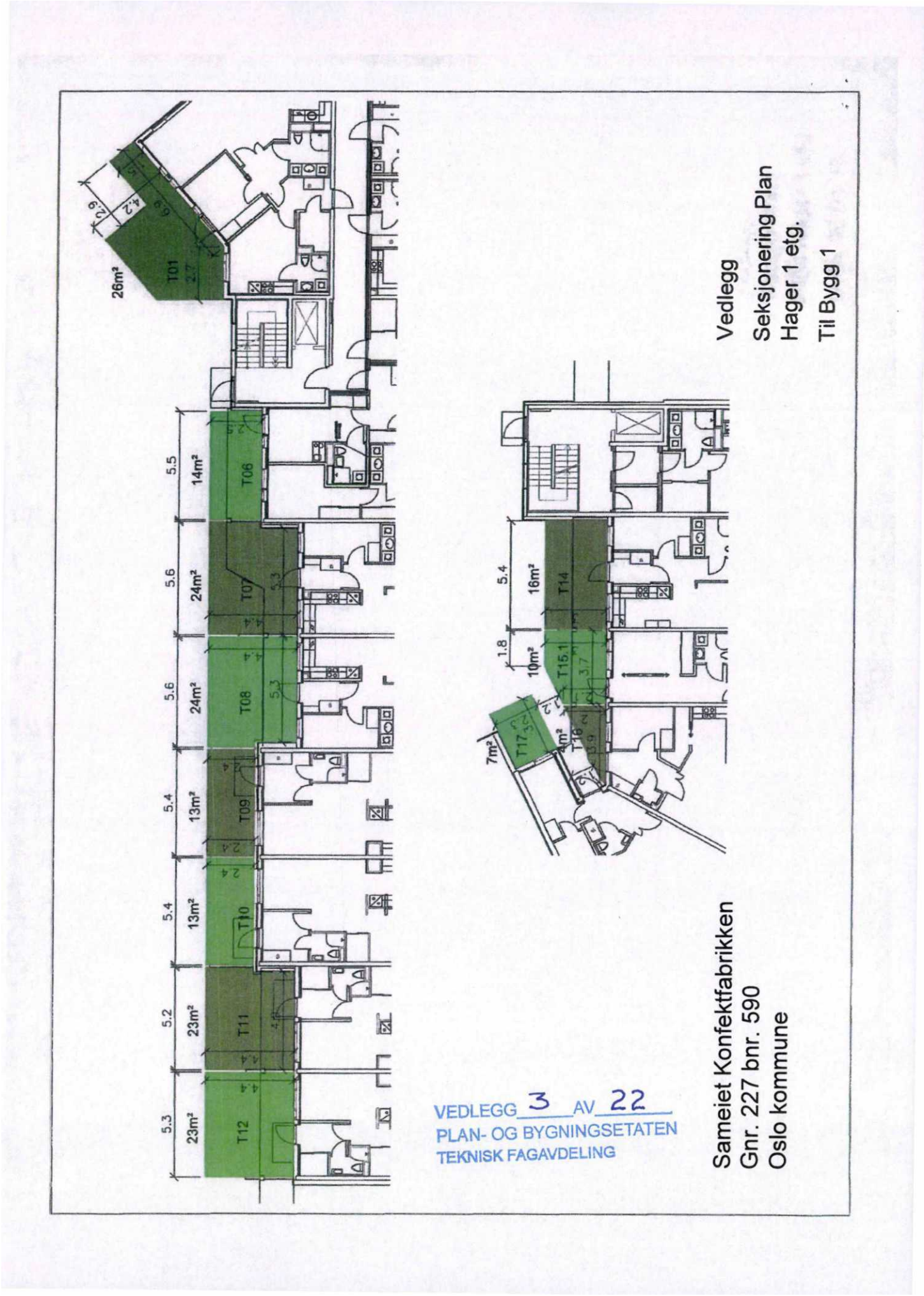
Vedlegg 1d

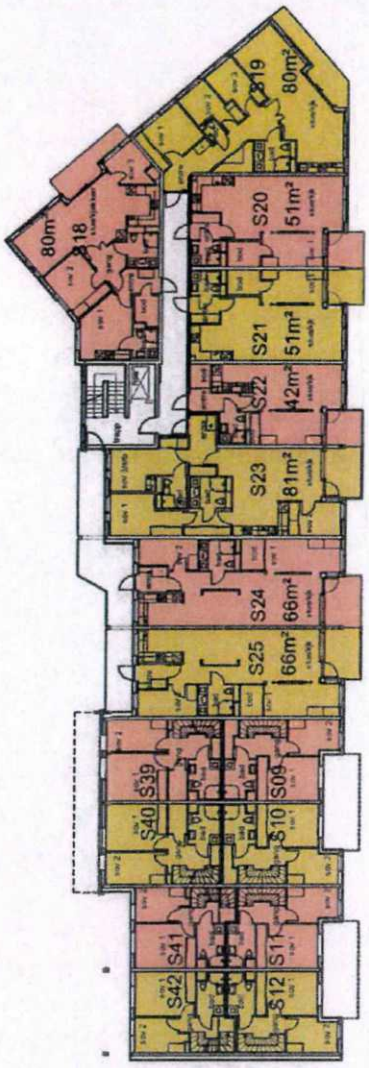


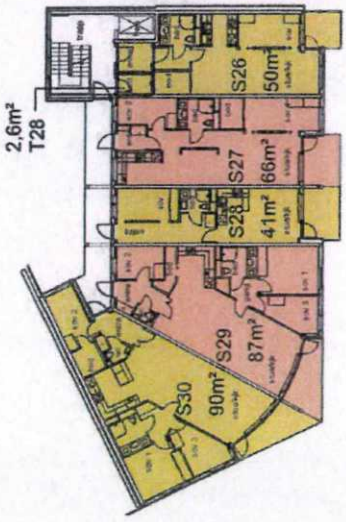
Vedlegg
Seksjonering
Plan 1 etg. Bygg 1

Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

VEDLEGG 2 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg
Seksjonering Plan
Hager 1 etg.
Til Bygg 1
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 3 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
T01
T06
T07
T08
T09
T10
T11
T12
T14
T15.1
T16
T17
26m²
14m²
24m²
24m²
13m²
13m²
23m²
23m²
16m²
10m²
7m²

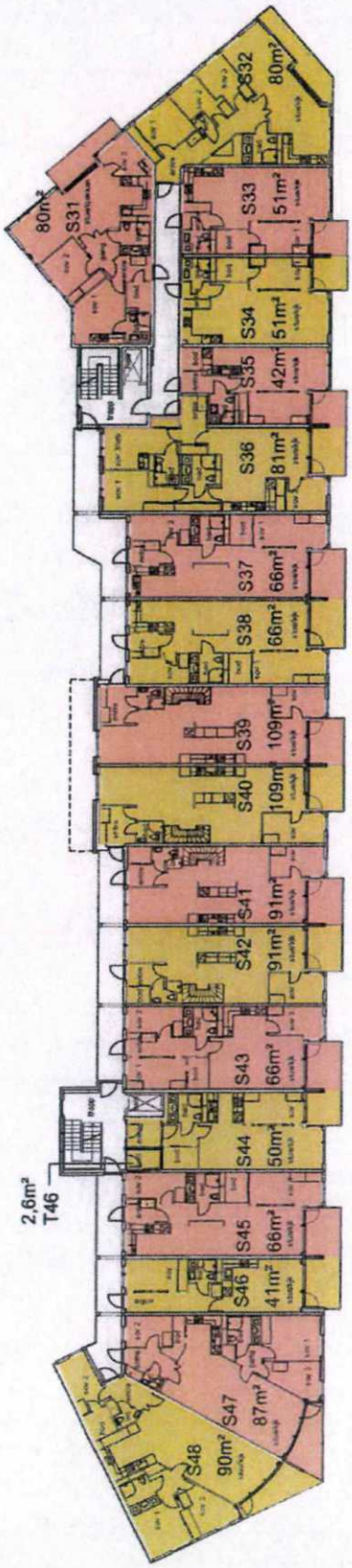




Vedlegg
Seksjonering
Plan 2 etg. Bygg 1

Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

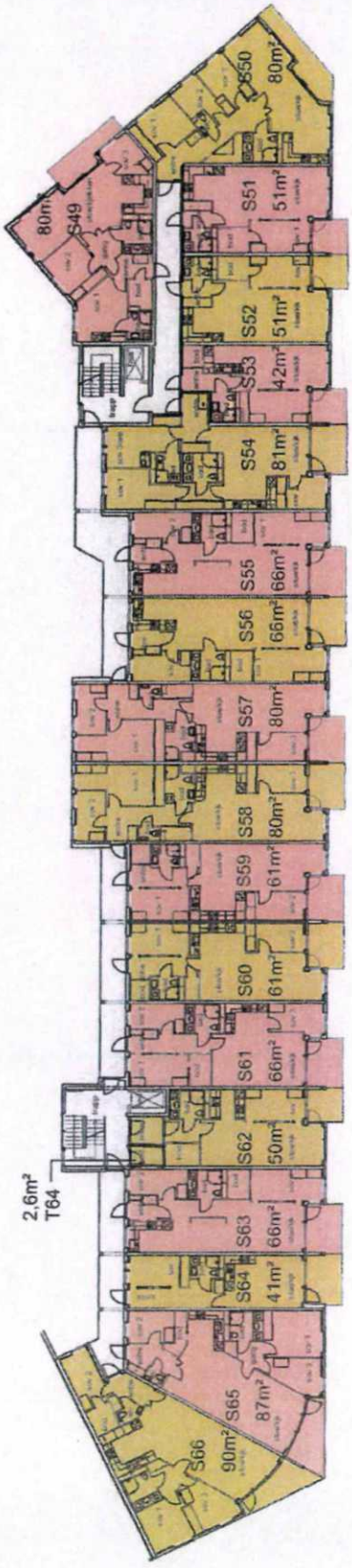
VEDLEGG 4 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg
Seksjonering
Plan 3 etg. Bygg 1

Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

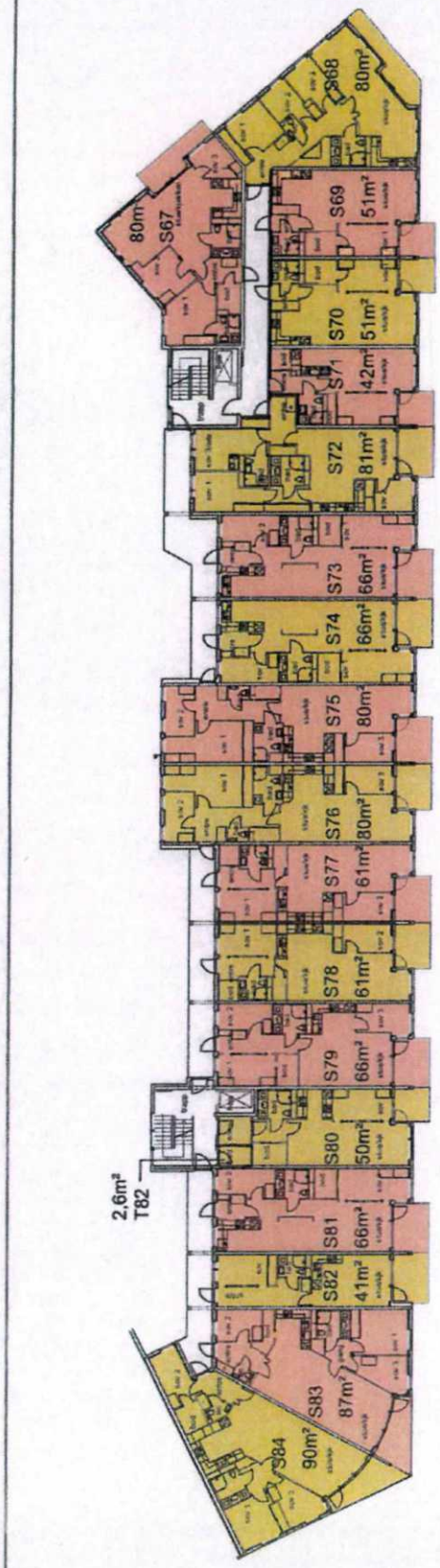
VEDLEGG 5 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg
Seksjonering
Plan 4 etg. Bygg 1

Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

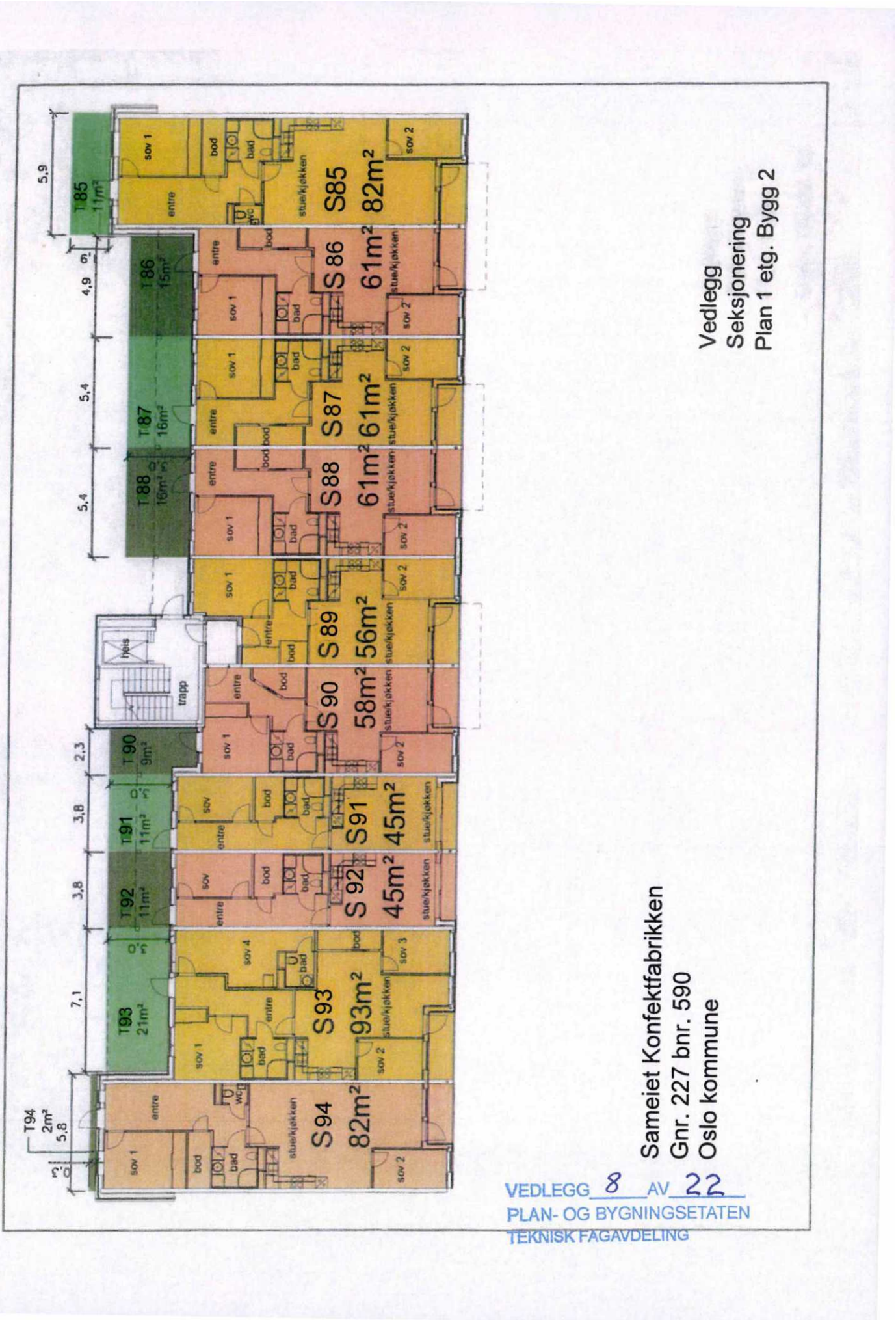
VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

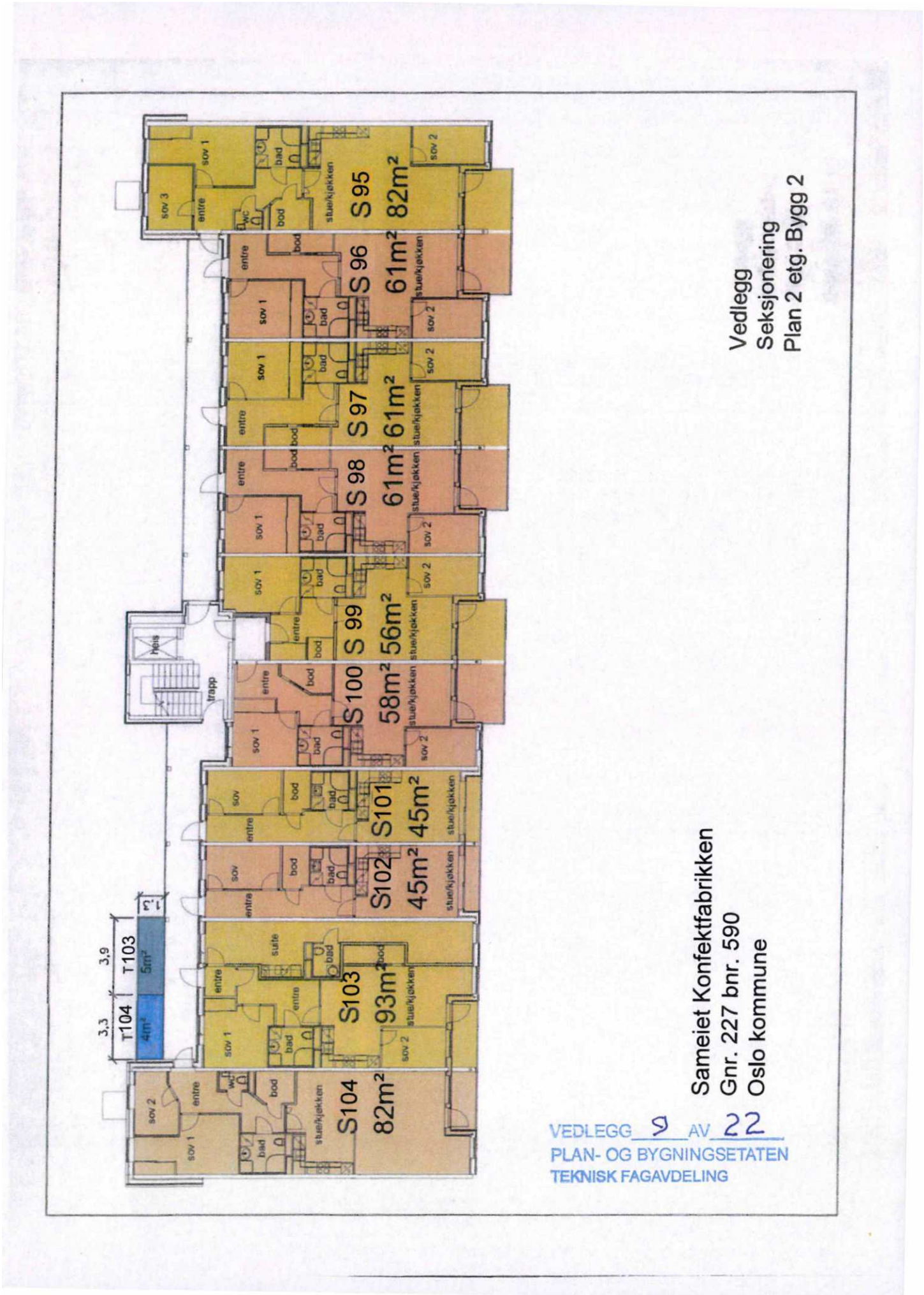


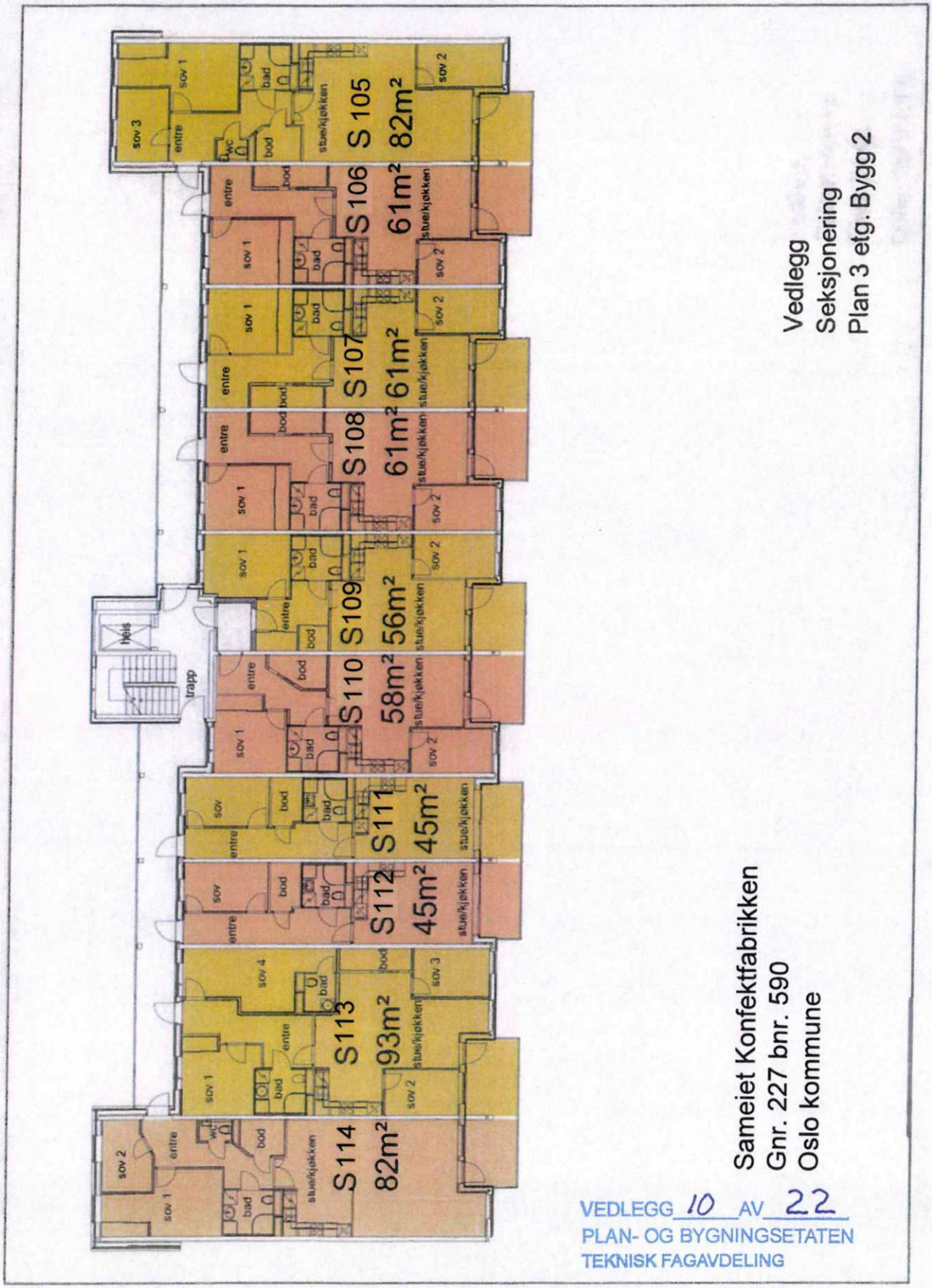
Vedlegg
Seksjonering
Plan 5 etg. Bygg 1

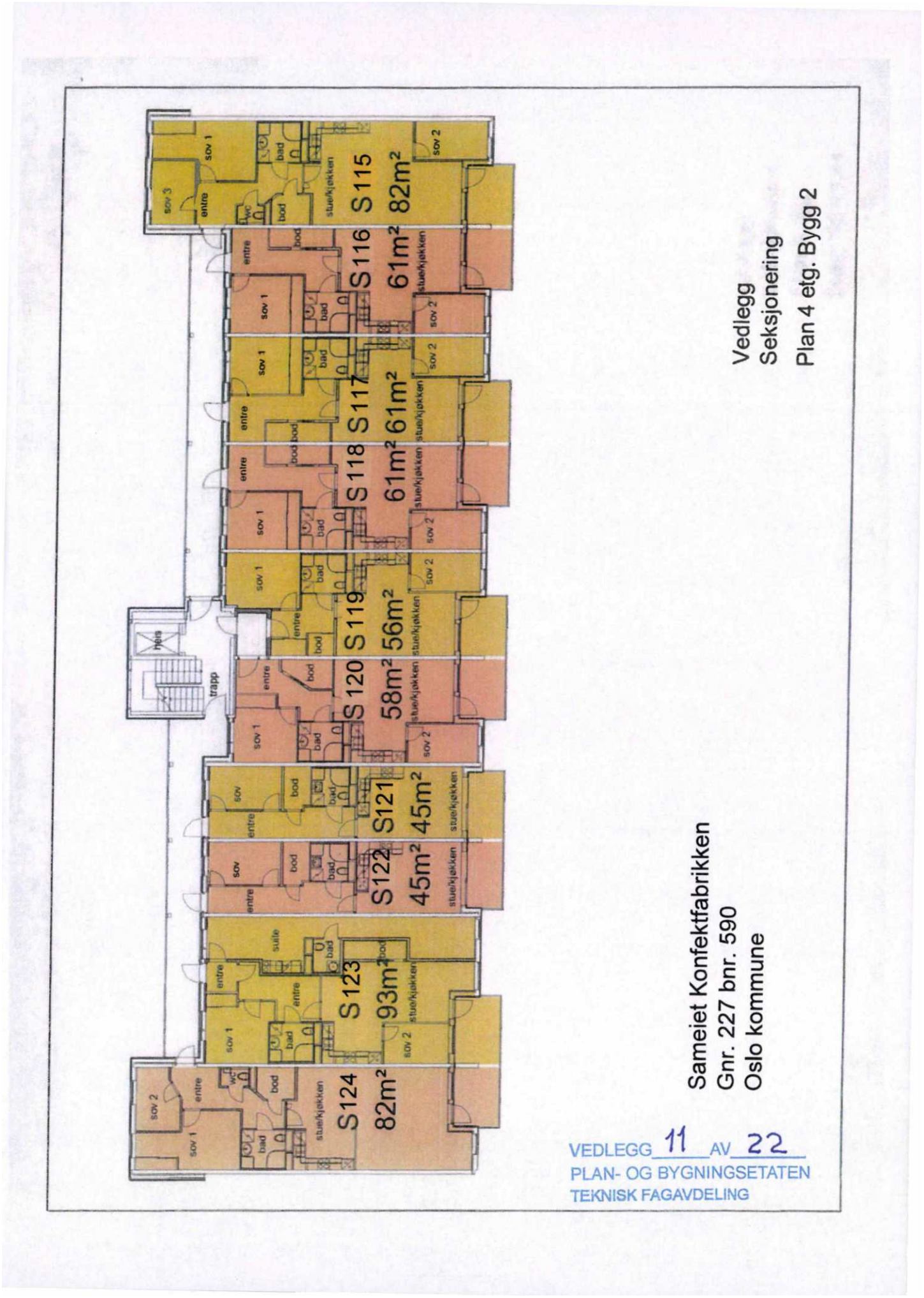
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

VEDLEGG 7 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg
Seksjonering
Plan 1 etg. Bygg 2
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 8 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

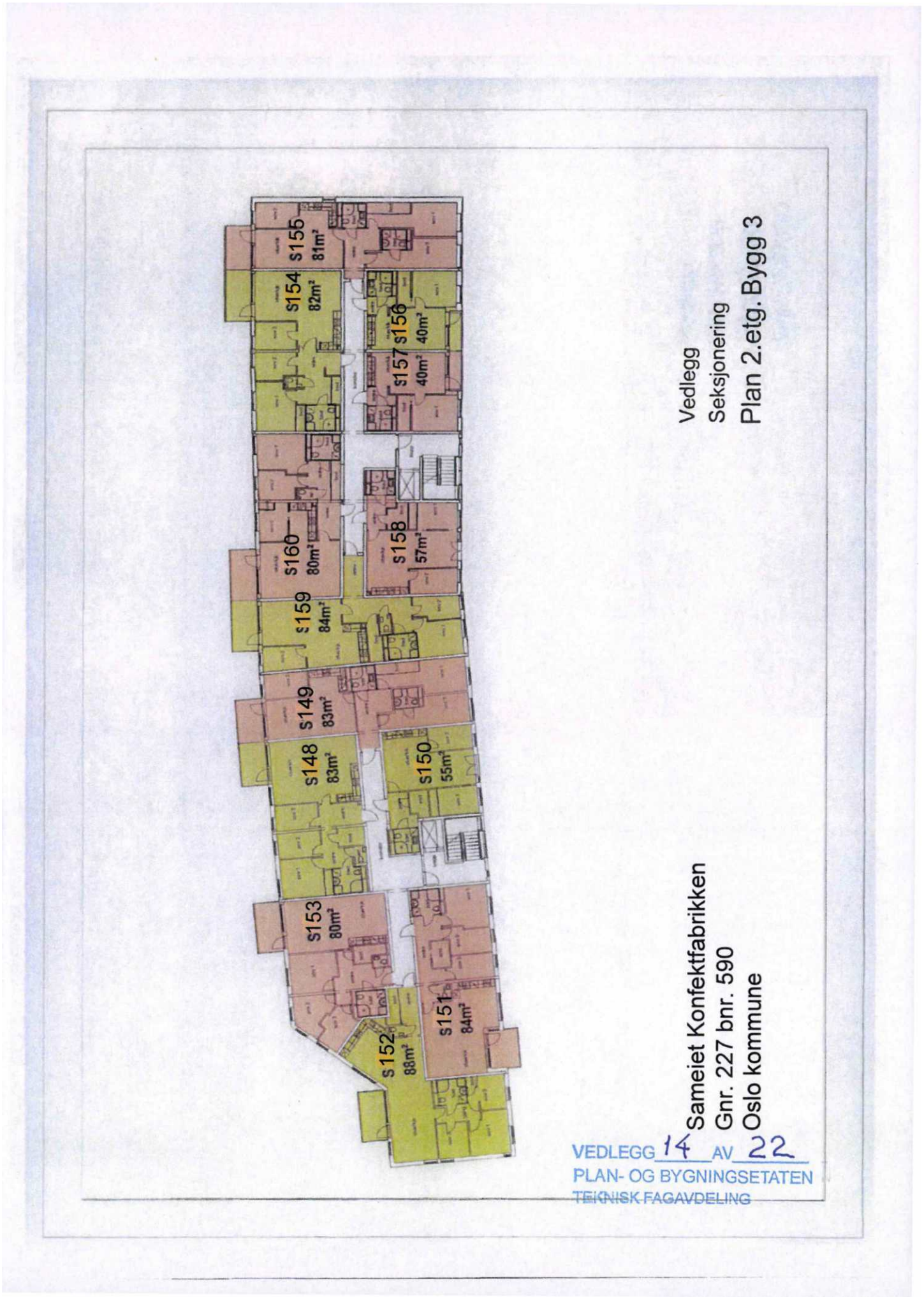

Vedlegg
Seksjonering
Plan 2 etg. Bygg 2
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
S 95 82m²
S 96 61m²
S 97 61m²
S 98 61m²
S 99 56m²
S100 58m²
S101 45m²
S102 45m²
S103 93m²
S104 82m²
T103 5m²
T104 4m²
3,9
3,3
trapp
heis
sov 1
sov 2
sov 3
entre
bad
bod
wc
stue/kjøkken
suite
VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

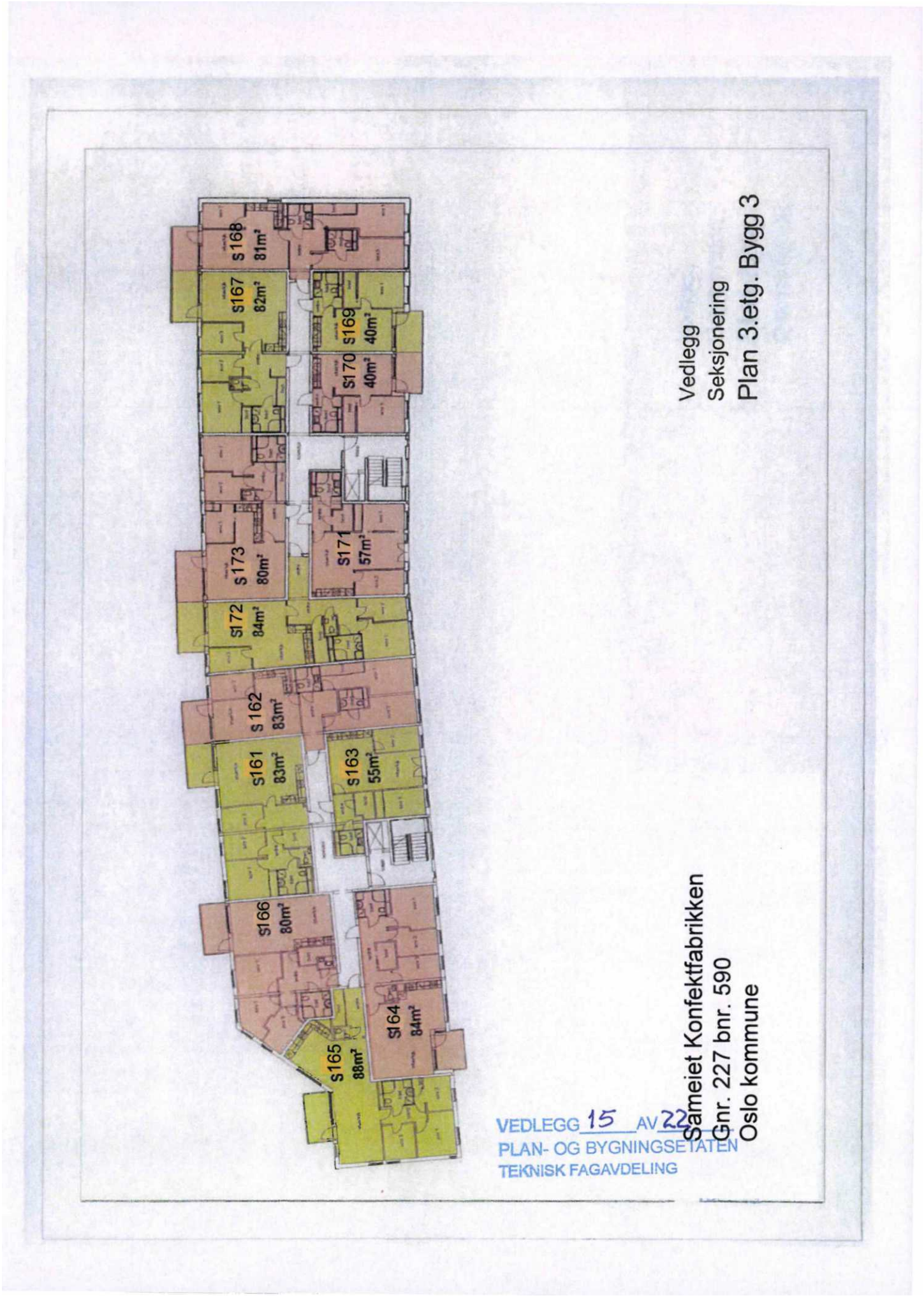

Vedlegg
Seksjonering
Plan 3 etg. Bygg 2
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
S 105 82m²
S106 61m²
S107 61m²
S108 61m²
S109 56m²
S110 58m²
S111 45m²
S112 45m²
S113 93m²
S114 82m²
trapp
heis
VEDLEGG 10 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg
Seksjonering
Plan 4 etg. Bygg 2
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
S115 82m²
S116 61m²
S117 61m²
S118 61m²
S119 56m²
S120 58m²
S121 45m²
S122 45m²
S123 93m²
S124 82m²
trapp
heis
VEDLEGG 11 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg
Seksjonering
Plan 5 etg. Bygg 2
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 12 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S125 82m²
S126 61m²
S127 61m²
S128 61m²
S129 56m²
S130 58m²
S131 45m²
S132 45m²
S133 93m²
S134 82m²
trapp
heis


Vedlegg
Seksjonering
Plan 1.etg. Bygg 3
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S142 81m²
S141 82m²
S143 40m²
S144 40m²
S147 69m²
S145 57m²
S146 84m²
S136 83m²
S135 71m²
S137 55m²
S140 80m²
S138 43m²
S139 72m²
T142
T141 38.3m²
T147 34.2m²
T146 38.8m²
T136 15.9m²
T135 31.5m²
T140 45.4m²
T139 13.8m²
5.7
12.9
11.4
5.9
5.8
10.7
12.2
4.9
4.7


S155 81m²
S154 82m²
S156 40m²
S157 40m²
S160 80m²
S158 57m²
S159 84m²
S149 83m²
S148 83m²
S150 55m²
S153 80m²
S151 84m²
S152 88m²
Vedlegg
Seksjonering
Plan 2.etg. Bygg 3
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

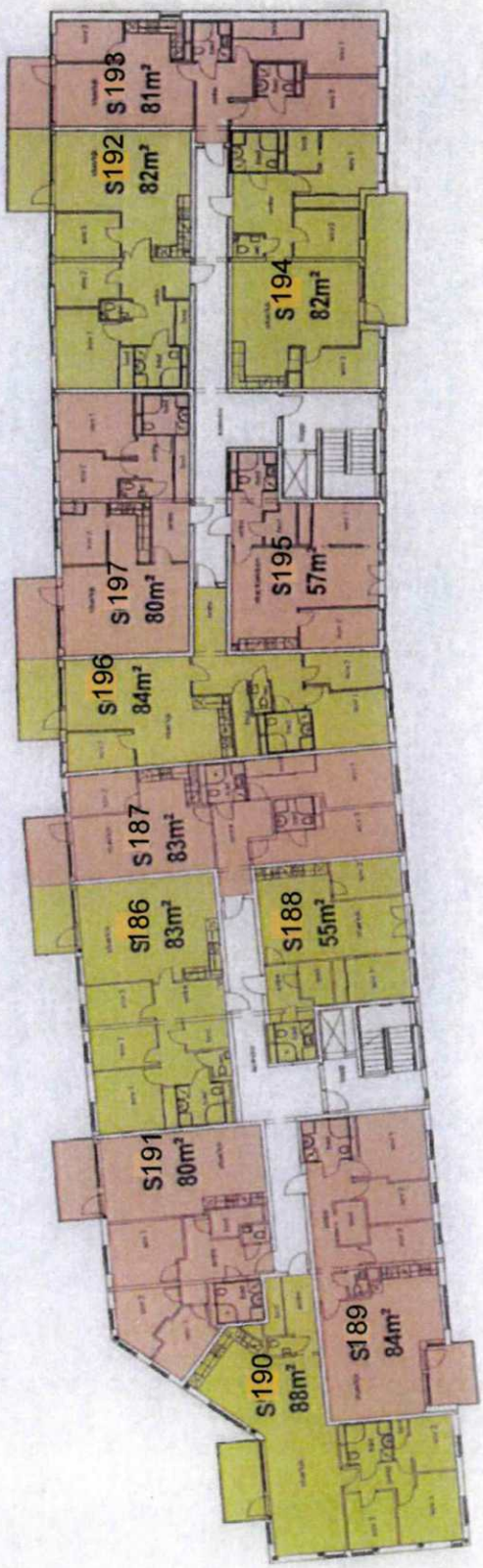

Vedlegg
Seksjonering
Plan 3.etg. Bygg 3
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
S168 81m²
S167 82m²
S169 40m²
S170 40m²
S171 57m²
S173 80m²
S172 84m²
S162 83m²
S161 83m²
S163 55m²
S166 80m²
S164 84m²
S165 88m²
VEDLEGG 15 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg
Seksjonering
Plan 4.etg. Bygg 3

Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

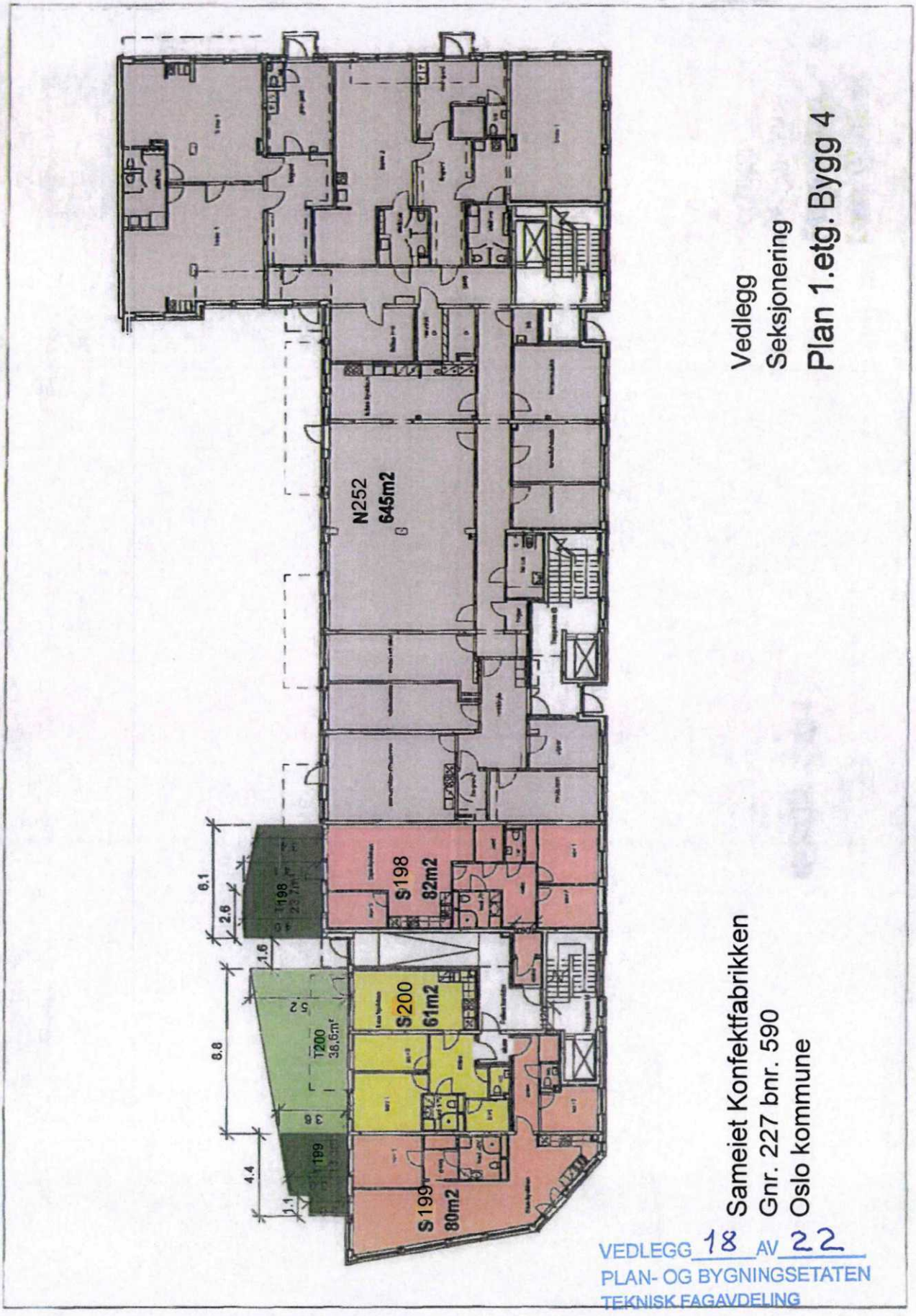
VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

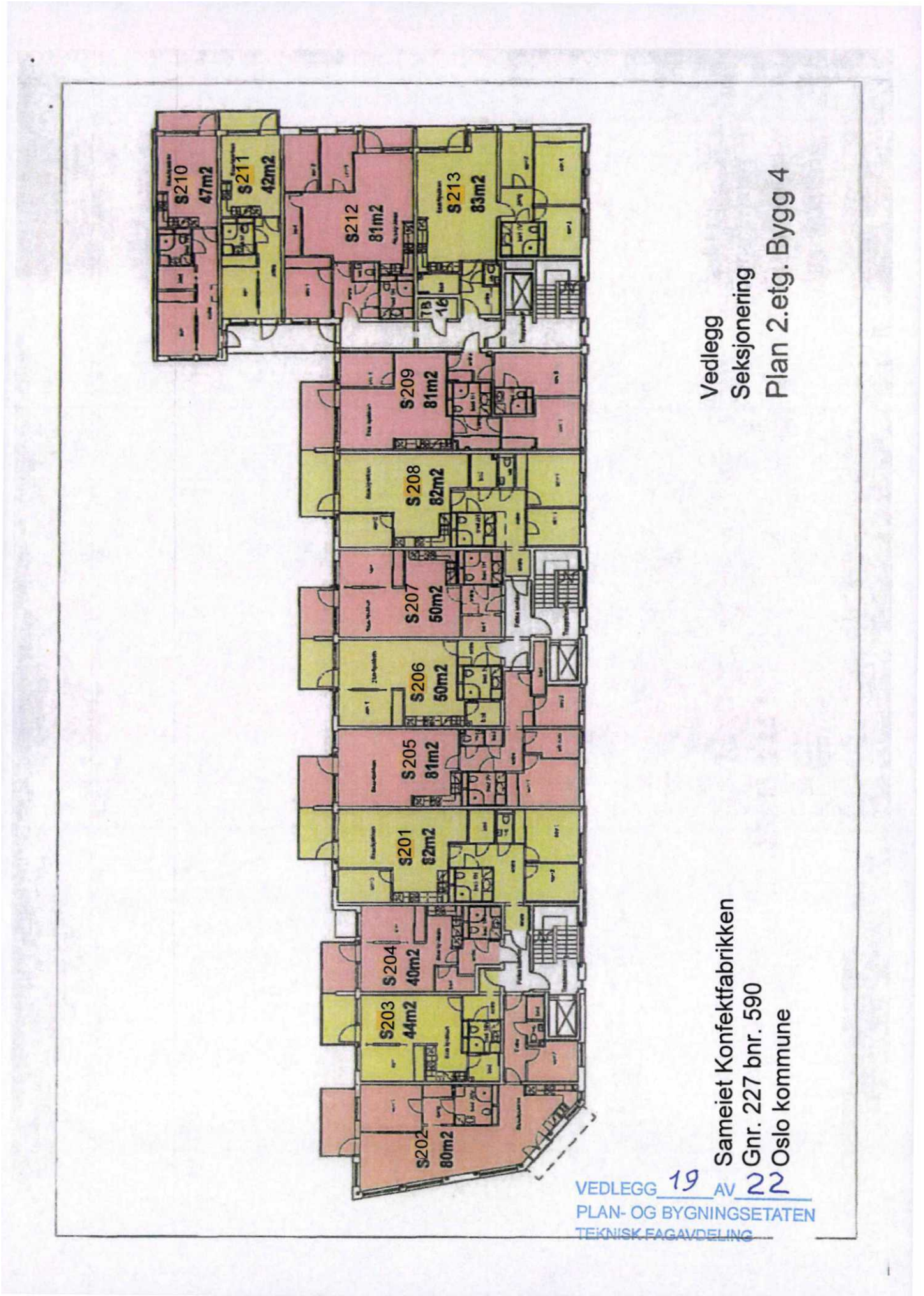


Vedlegg
Seksjonering
Plan 5.etg. Bygg 3

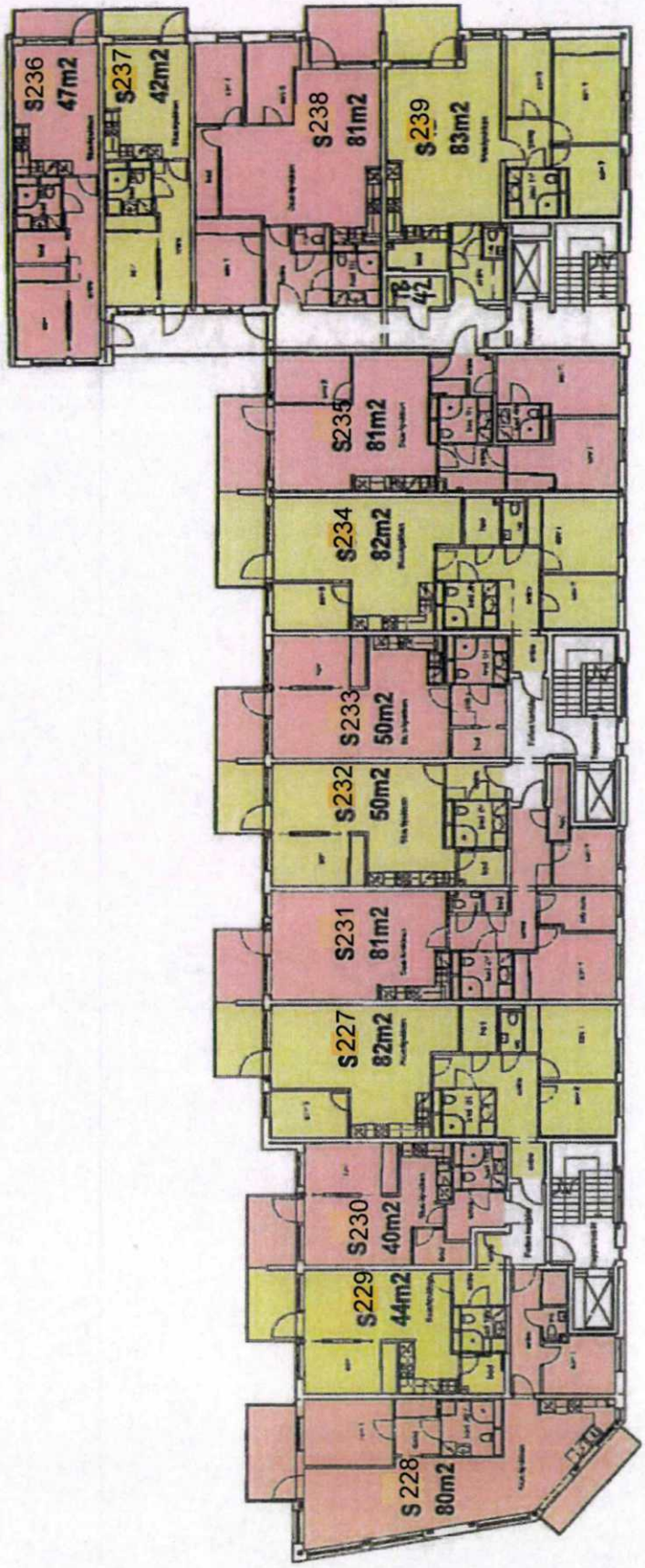
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg
Seksjonering
Plan 1.etg. Bygg 4
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
N252
645m2
S198
82m2
S200
61m2
S199
80m2
T198
T200
T199
6.1
2.6
1.6
8.8
4.4
1.1
VEDLEGG 18 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S210 47m2
S211 42m2
S212 81m2
S213 83m2
TB 16
S209 81m2
S208 82m2
S207 50m2
S206 50m2
S205 81m2
S201 82m2
S204 40m2
S203 44m2
S202 80m2
Vedlegg
Seksjonering
Plan 2.etg. Bygg 4
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

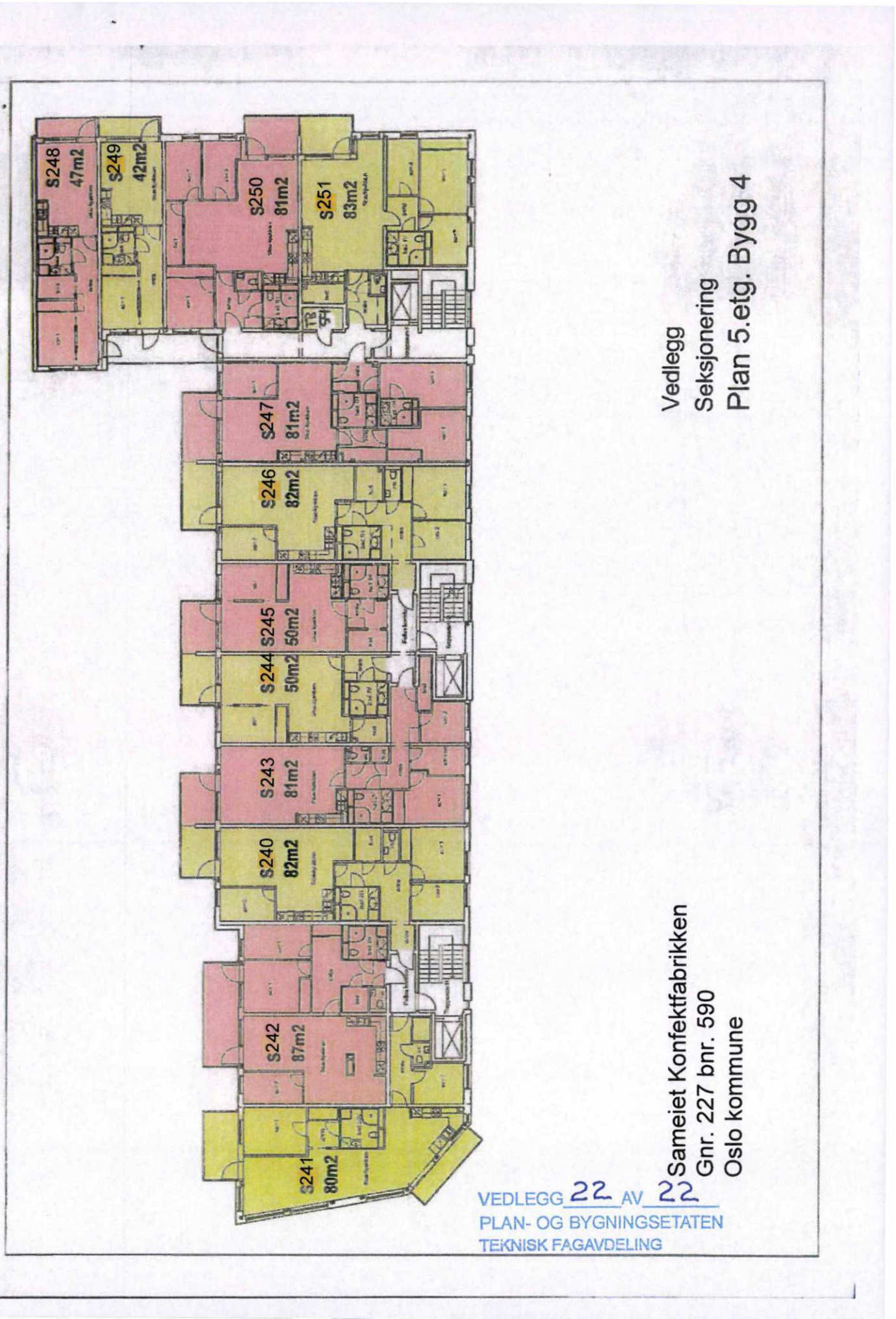

S223 47m2
S224 42m2
S225 81m2
S226 83m2
TD 29
S222 81m2
S221 82m2
S220 50m2
S219 50m2
S218 81m2
S214 82m2
S217 40m2
S216 44m2
S215 80m2
Vedlegg
Seksjonering
Plan 3.etg. Bygg 4
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg
Seksjonering
Plan 4.etg. Bygg 4

Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune

VEDLEGG 21 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S248 47m2
S249 42m2
S250 81m2
S251 83m2
S247 81m2
S246 82m2
S245 50m2
S244 50m2
S243 81m2
S240 82m2
S242 87m2
S241 80m2
Vedlegg
Seksjonering
Plan 5.etg. Bygg 4
Sameiet Konfektfabrikken
Gnr. 227 bnr. 590
Oslo kommune
VEDLEGG 22 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gøteborggata 14E

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 396 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gøteborggata 14 - 11953	2 min
Gøteborggata 9 - 4805	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	6 min 0.5 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

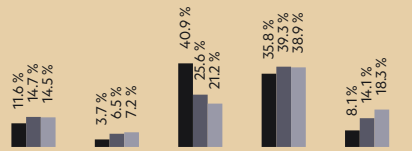
BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Københavngata	3 min
Kiwi Rodeløkka	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Sofienbergparken balløkke	6 min
Sofienberg ungdomsskole	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
Fitness24Seven Grünerløkka	11 min

«Ganske stille og rolig, samtidig som det er meget sentralt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

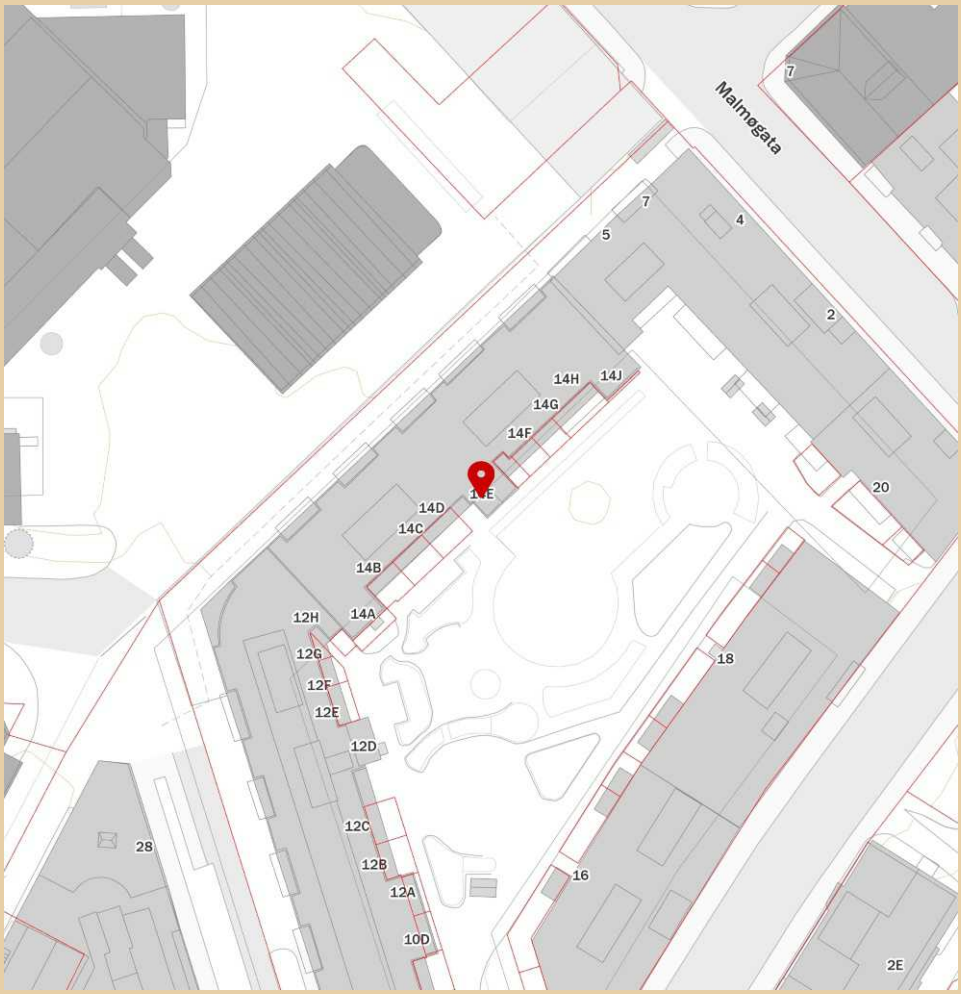
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

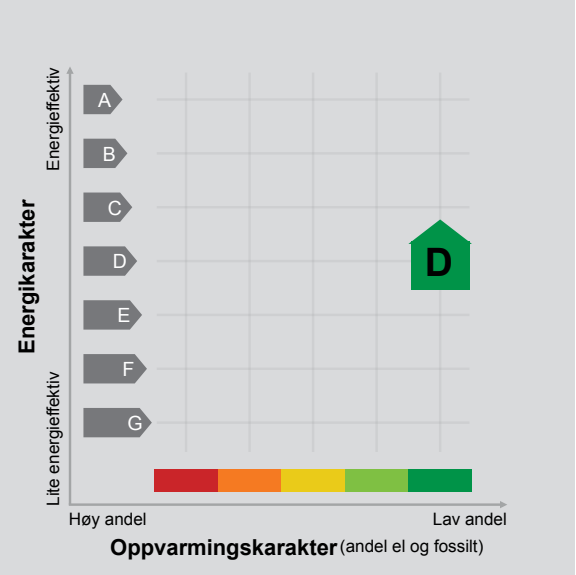
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET KONFEKTFABRIKKEN
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	590
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300217870
Merkenummer	Energiattest-2025-233820
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gøteborggata 14E	300217870	H0207	101	0	
Gøteborggata 14E	300217870	H0208	102	0	
Gøteborggata 14E	300217870	H0307	111	0	
Gøteborggata 14E	300217870	H0308	112	0	
Gøteborggata 14E	300217870	H0407	121	0	
Gøteborggata 14E	300217870	H0408	122	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	216,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.7.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	61,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	131,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 507 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 338 kWh/år

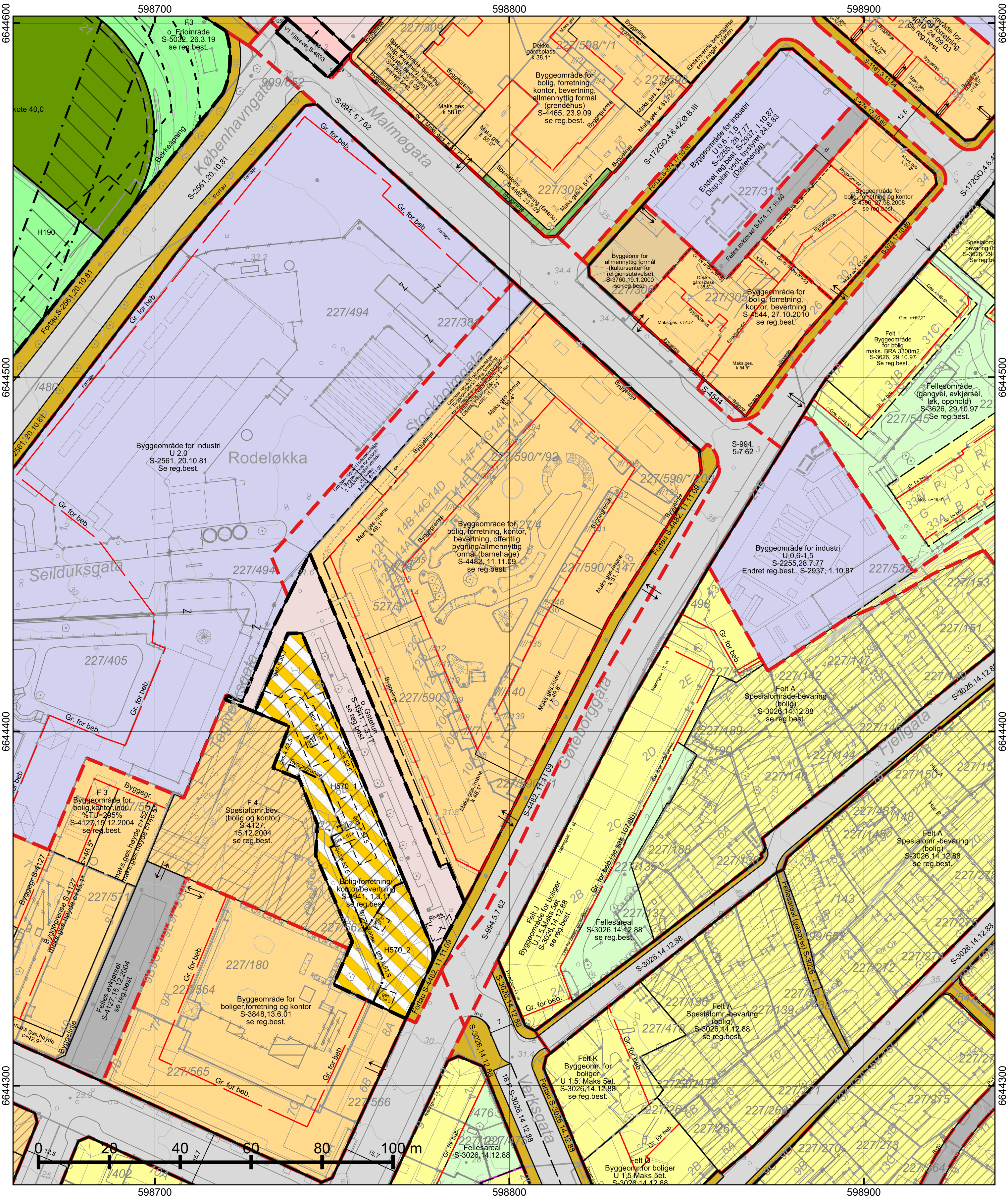
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 172 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 166 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 338 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158901/ 86534167

Adresse: Gøteborggata 14

Gnr/Bnr: 227/590

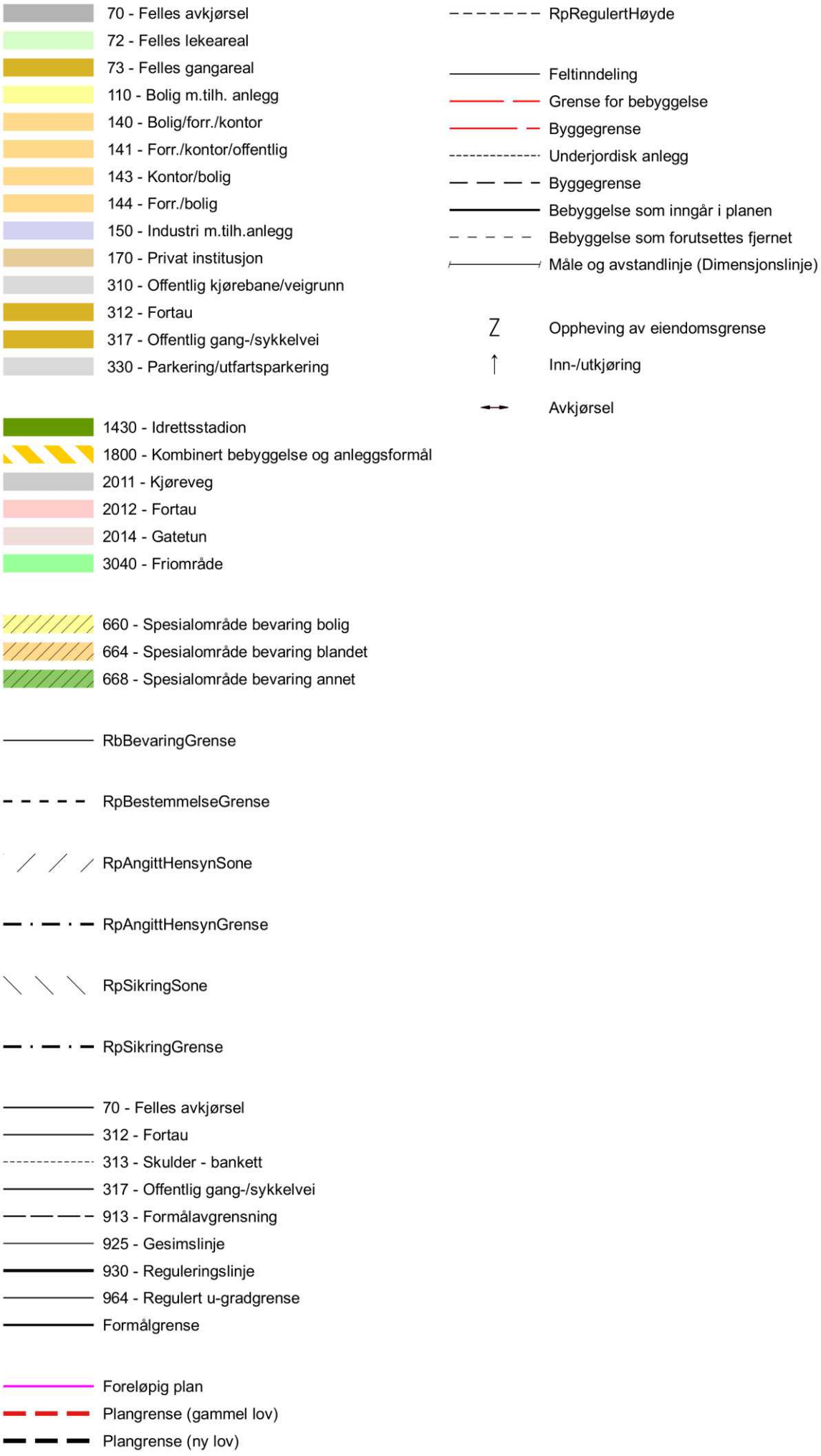
Deres ref.:

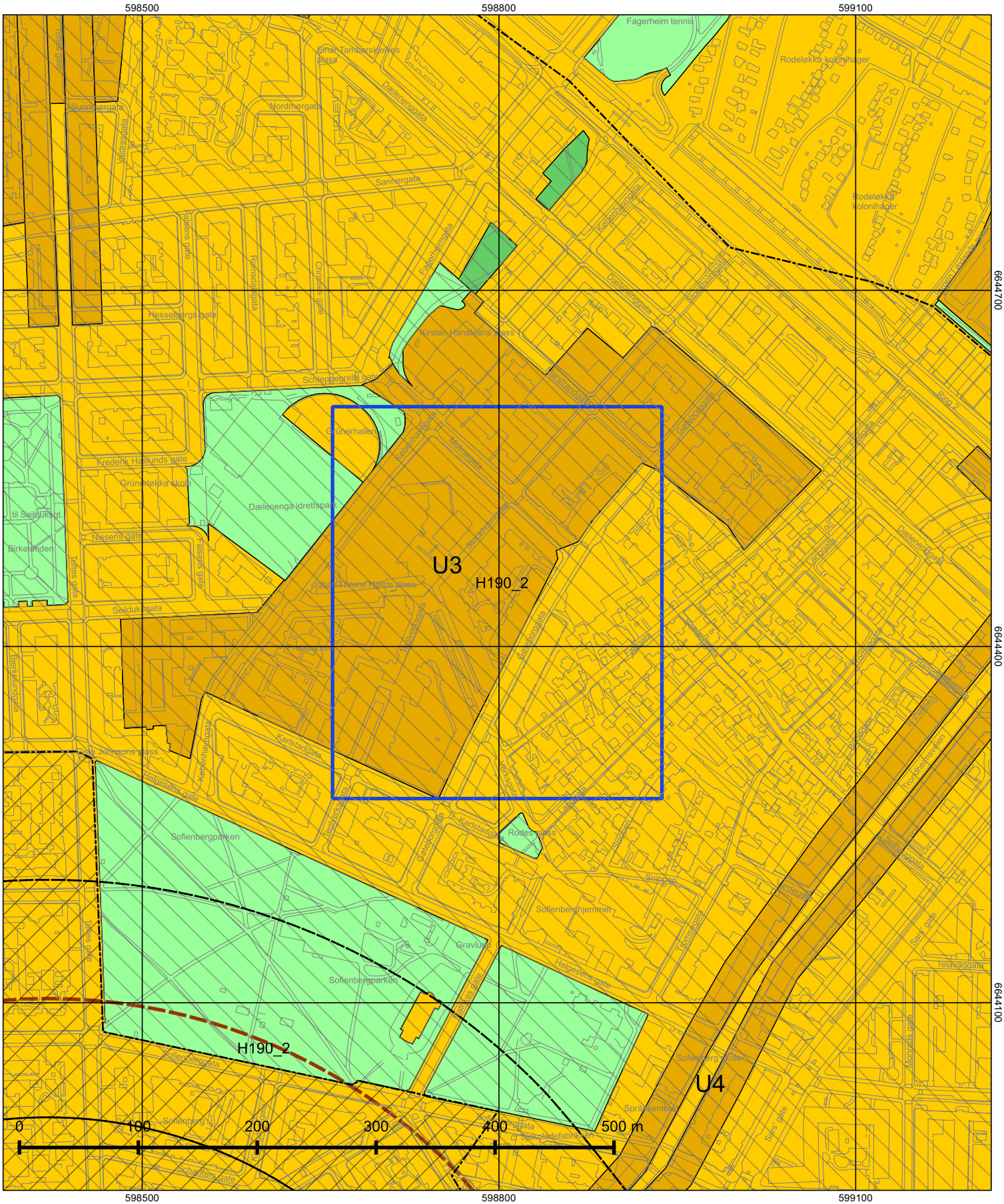
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158901/86534167
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

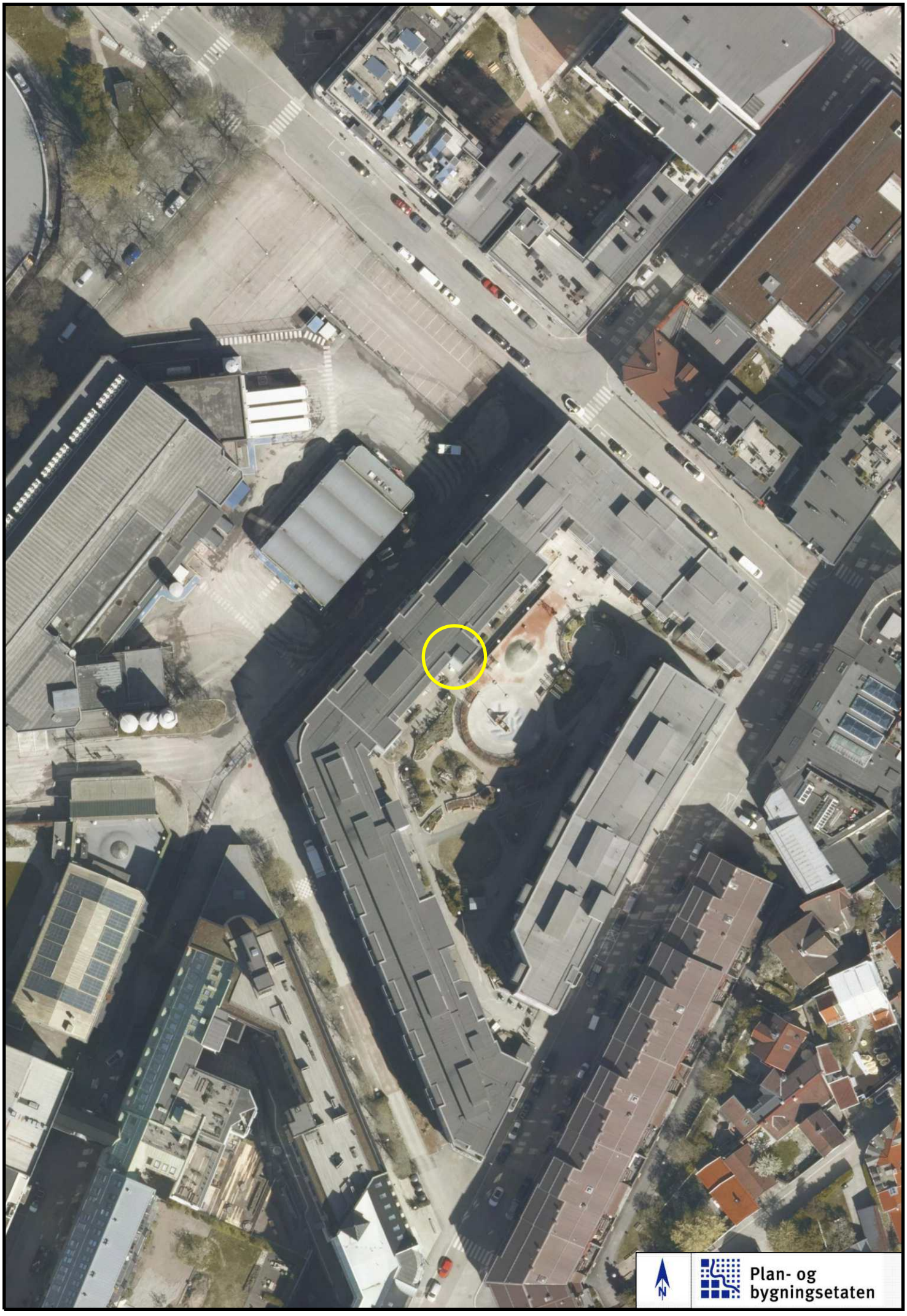
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Gøteborggata 14 E Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.06.2026

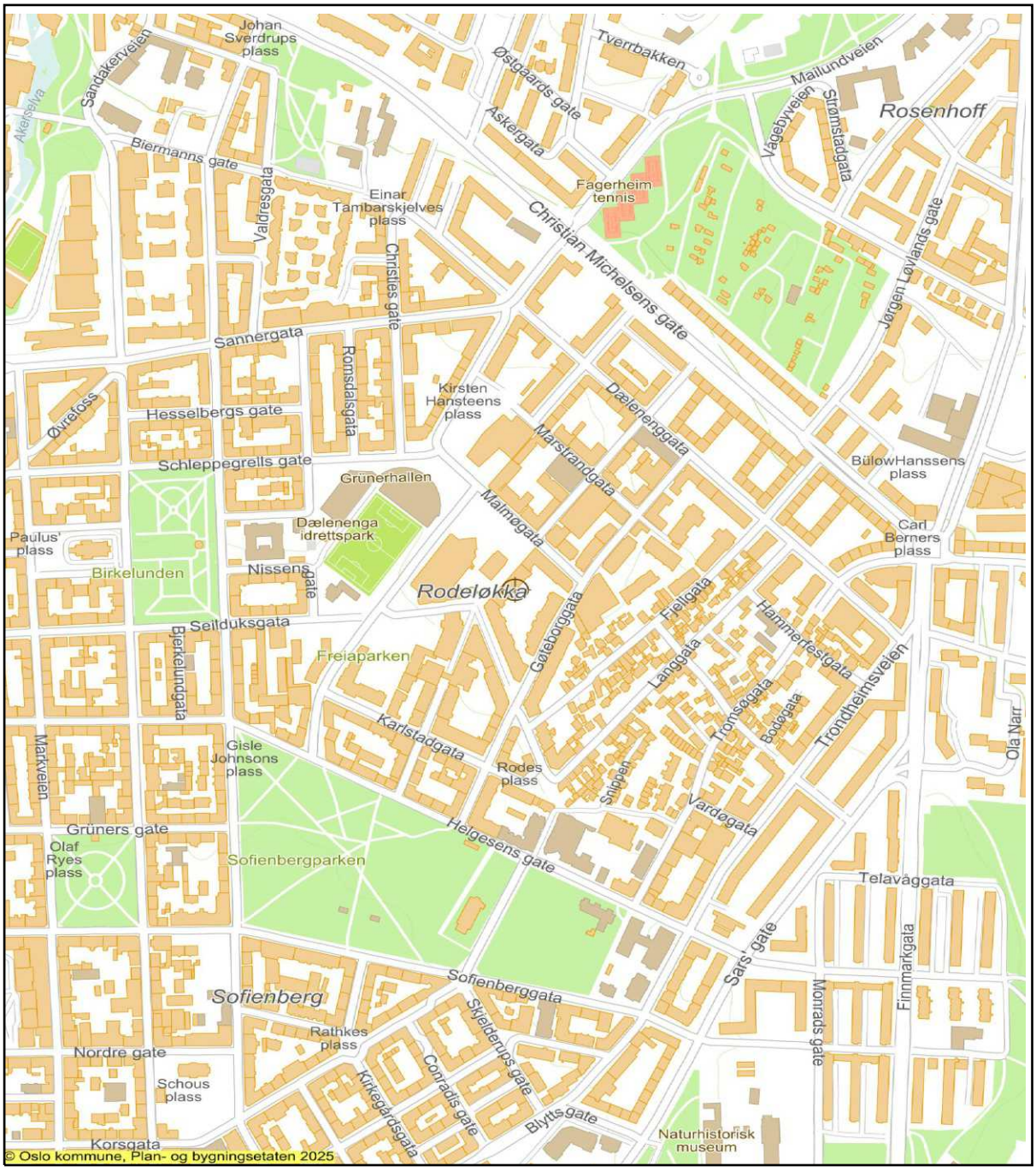
Oversiktskart

Adr.: Gøteborggata 14 E

Bydel : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 227 / 590

Skolekrets (2020/2021): Grünerløkka



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2025

Dato: 02.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-4482

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

Vedtaksdato: 11.11.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200604985
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200604985

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV JOHAN THRONE HOLSTS PLASS 1 (FREIA) GNR.227 BNR.185 OG GNR. 227 BNR. 478.

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

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

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

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

§ 3.1 Utnyttelse

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

§ 3.2 Plassering

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

§ 3.3 Høyder

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

§ 3.4 Utforming

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

virksomhet kan innpasses.

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

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

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

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

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av kvartalet i målestokk 1: 100/200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse av beplantning samt opparbeidelse av arealer for opphold og lek, barnehagens uteareal, vegetasjon, sykkelparkering og gangveier. Planen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

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

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

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

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

§ 8. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534167
Deres ref: 9256842

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 590.

Vi viser til bestilling av 02.06.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 590.

GNR. 227 BNR. 590

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.08.2012.

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

8560 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


227/494
227/381
598800
6644500
Stockholmgata
7
5
4
2
14F
14G
14H
14J
14E
14B
14C
14D
12H
12G
14A
12F
12E
12D
527/4
227/590/*/92
227/590/*/147
18
6644450
12C
12B
12A
10D
10C
10B
10A
227/590
227/590/*/1
16
Gøteborggata
6644400
8B
227/478
2D
2C
2E
227/188
227/135
Plan- og bygningsetaten

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gøteborggata 14 E, 0566 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 590, Snr. 111, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260361

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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