

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stockholmgata 14, 0566 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 227, bnr. 598, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 13722-3173

Referansenummer: DX7440

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

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 fuktøk.

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 byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vindu med topphengsling på soverommet og fastkarmsvinduer i stuen og som sidefelt til ytterdøren.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2013 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 9,6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett i stuen og soverommene. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entreen. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker på parkett, etter veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i kjøkken og i stue.

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

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør mellom entré og kjøkken.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Norac med dusjnise og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. 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 utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Det er montert stoppekraner på rørene. Bad: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner til både radiatoranlegget og forbruksvannet. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i skapet i gangen. Betjening på display montert inne i skapet. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtre som kommer i posten ved behov og at de er byttet på foreskrevne intervaller. (Dette er viktig for at anlegget skal fungere etter hensikten).

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 l. skumapparat merket AB). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

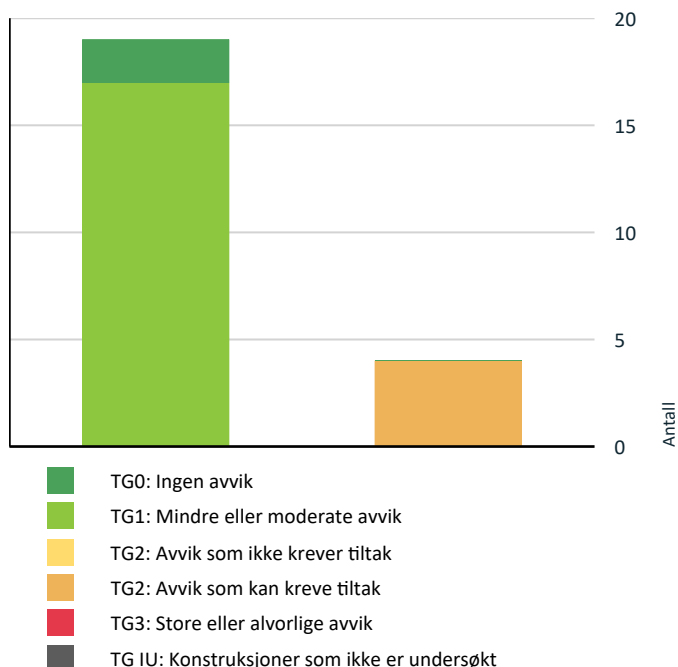
[Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- og 3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vindu med topphengsling på soverommet og fastkarmvinduer i stuen og som sidefelt til ytterdøren.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2013 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom sluk under terrassebordene. (På tegning i beboermappen er sluket tegnet inn og befinner seg på høyre side inn mot stueveggen når man står med ansiktet mot stuen). Eier opplyser at renhold skjer ved å fjerne terrassebord for tilgang. (Det er ikke fjernet terrassebord på denne befaringen). Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 9,6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.



Skader i himling på balkong.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Gjelder tak på balkong. Det er fuktmerker etter gammel lekkasje fra etasjen over. Dette er antagelig en konsekvens av manglende rengjøring av sluk i etasjen over. Det er opplyst at det er utarbeidet en rapport av OPAK. Rapportens konklusjoner er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se eget bilde og tekst i overskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterspør videre tiltak fra sameiet på basis av rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er skrevet en skaderapport av OPAK på diverse bygningsdeler. Rapporten er under behandling hos sameiet. Rapporten er ikke fremvist for denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 både når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kjøpere anbefales å gjøre egne undersøkelser.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: 1- stavs parkett i stuen og soverommene. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entreen. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker på parkett, etter veggfester etc.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i kjøkken og i stue.

Målinger i kjøkken: 0 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Stue: 1 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

! TG 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør mellom entré og kjøkken.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varmer i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderomskabin fra Norac med dusjnisse og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 31 mm. Høyde på terskel er ca. 8-9 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge typegodkjenningen fra Sintef er det beskrevet at fallforholdene på gulvet skal være følgende: "Gulvet i dusjonen har et fall på minimum 1:50. Gulvet på utsiden av dusjonen har et fall på minimum 1:100". Dette betyr at det skal være minimum 1 cm. fall på 50 cm. inne i dusjen og minimum 1 cm. fall per 100 cm. utenfor dusjen.

I dette tilfellet er ikke disse kravene til fall innfridd utenfor dusjen. Det er tatt ti stikkmål med digitalt vater, ingen stikkmål viser viser 1:100 eller bedre. Ved døren ut i entréen måles gulvet til å være omtrent i vater. Inne i dusjen er fallforholdene ca. 1:50 på et mindre område.

Det er vurdert at badet likevel fungerer i det daglige. I hovedsak er det fall mot sluket på hele rommet med unntak av et mindre område foran døren. Eventuelt lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjen vil sannsynligvis renne mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk med klemring. Skjult membranløsning. I følge typegodkjenningen er det montert våtromsplater (Litex e.l) som fuktsikring på veggene. På gulvet er det beskrevet to alternativer, enten Schønox foliemembran eller som fuktsikring. Hvilket alternativ som er lagt på gulvet er ikke kjent. Begge gulvmembranprodukter har Sintef typegodkjenning.

Tilstandsrapport



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. 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 utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integriert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er ikke installert lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav kom i 2010. Leckasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er et lite område ved oppvaskkummen som er sparklet etter skade. Sparklingen fremstår som ok, men det er litt fargeforskjell.

Eier opplyser at varmeelementet i stekeovnen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Det er montert stoppekraner på rørene. Bad: Rørskap over wc med samlestocker og stoppekraner til både radiatoranlegget og forbruksvannet. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet.

TG 1 Avløpsrør

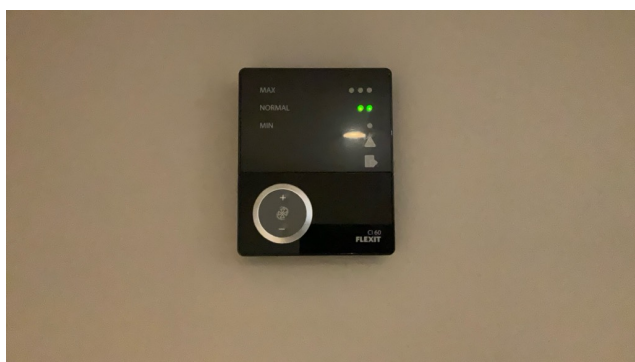
Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i skapet i gangen. Betjening på display montert inne i skapet. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtre som kommer i posten ved behov og at de er byttet på foreskrevne intervaller. (Dette er viktig for at anlegget skal fungere etter hensikten).

Det er tatt service på ventilasjon 10/8 2023 og byttet viftemotor avtrekk pga av ulyd. Arbeidet ble utført av Aarseth Boligventilasjon.



Display for betjening.

! TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brukerveiledning til overspenningsvern ligger i beboermappe og bør legges i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leilighet i 2014. Arbeidene er utført av Arkel AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 l. skumapparat merket AB). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

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

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	46			46	10
Kjeller		5		5	
SUM	46	5			10
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 247 cm. i stuen. Ca. 220 cm. på kjøkkenet.

Balkong (TBA) avrundet til 10 m².

Kjellerbod (BRA-e) avrundet til 5 m². Boden er merket med H0303. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ingeborg Kvamme Skar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	598		15	607 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Stockholmgata 14

Hjemmelshaver

Skar Ingeborg Kvamme

Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Eierandel

46 / 2011

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Dælenenga i Oslo i et etablert område. Kort vei til Grünerløkka, Grüner ishall og kunstgress, Sofienbergparken, Ola Narr, Rodeløkka kolonihager med mer. Godt utbygget kollektivdekning med buss, trikk og T- bane. Bra utvalg av forretninger og servicetilbud i nærheten. Nærmeste matbutikk er Spar Dælenenggt.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4465.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

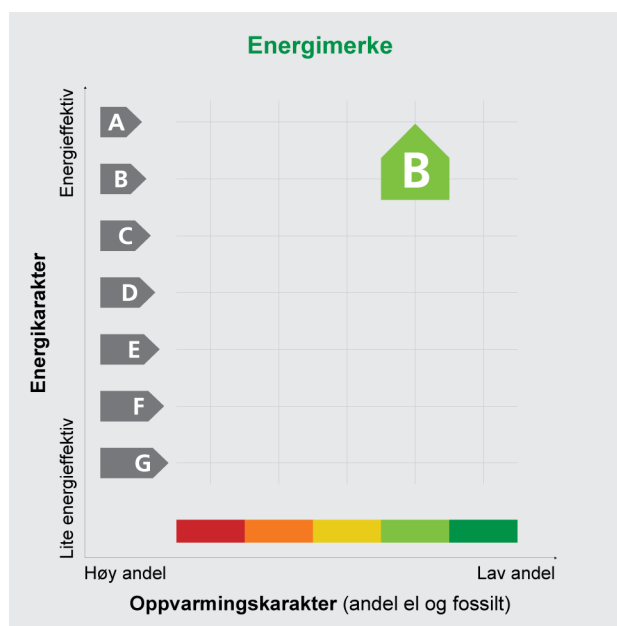
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX7440>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stockholmgata 14
Postnr	0566
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	227
Bnr.	598
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2014-401737
Dato	15.01.2014



Eier	Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Kristofer Akre Aarnes

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2014
BRA: 46,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stockholmgate 14
Postnr/Sted: 0566 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 15.01.2014 10:33:57
Energimerkenummer: A2014-401737
Ansvarlig for energiattesten: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Kristofer Akre Aarnes

Gnr: 227
Bnr: 598
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014
Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	115 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	26,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	143,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,7 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
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 (er)	0,00
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(er)	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	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et 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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
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	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

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 varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2014

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Kristofer Akre Aarnes

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5352 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,0 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3498 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,3 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5352 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1854 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3498 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5352 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %
--------------------------------------	------

NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL
AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.:
TRINE KLØVEN

Vår ref. (saksnr.):
201109414 - 313
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marte Vassel Birkeland

Dato: 21.11.2022

Adresse: MARSTRANDGATA 10-
14/STOCKHOLMGATA 12-14

Eiendom: 227/253/0/0

Tiltakshaver: CHOKOLADEFABRIKKEN
UTBYGGINGSSKAP AS

Søker: NARUD STOKKE WIIG
SIVILARKITEKTER MNAL AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Marstrandgata 10-14/Stockholmgata 12-14

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

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

Godkjente tegninger og kart

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



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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

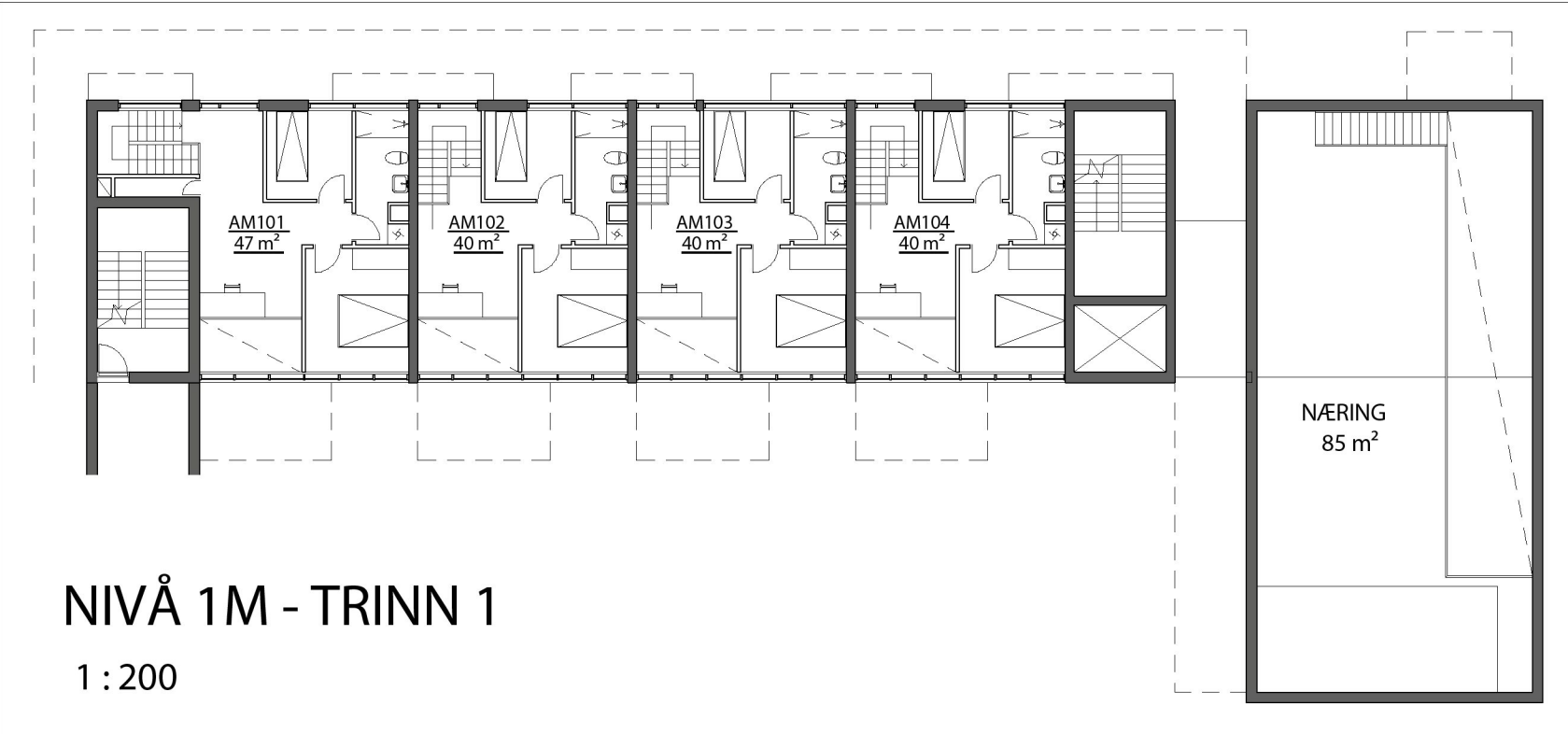
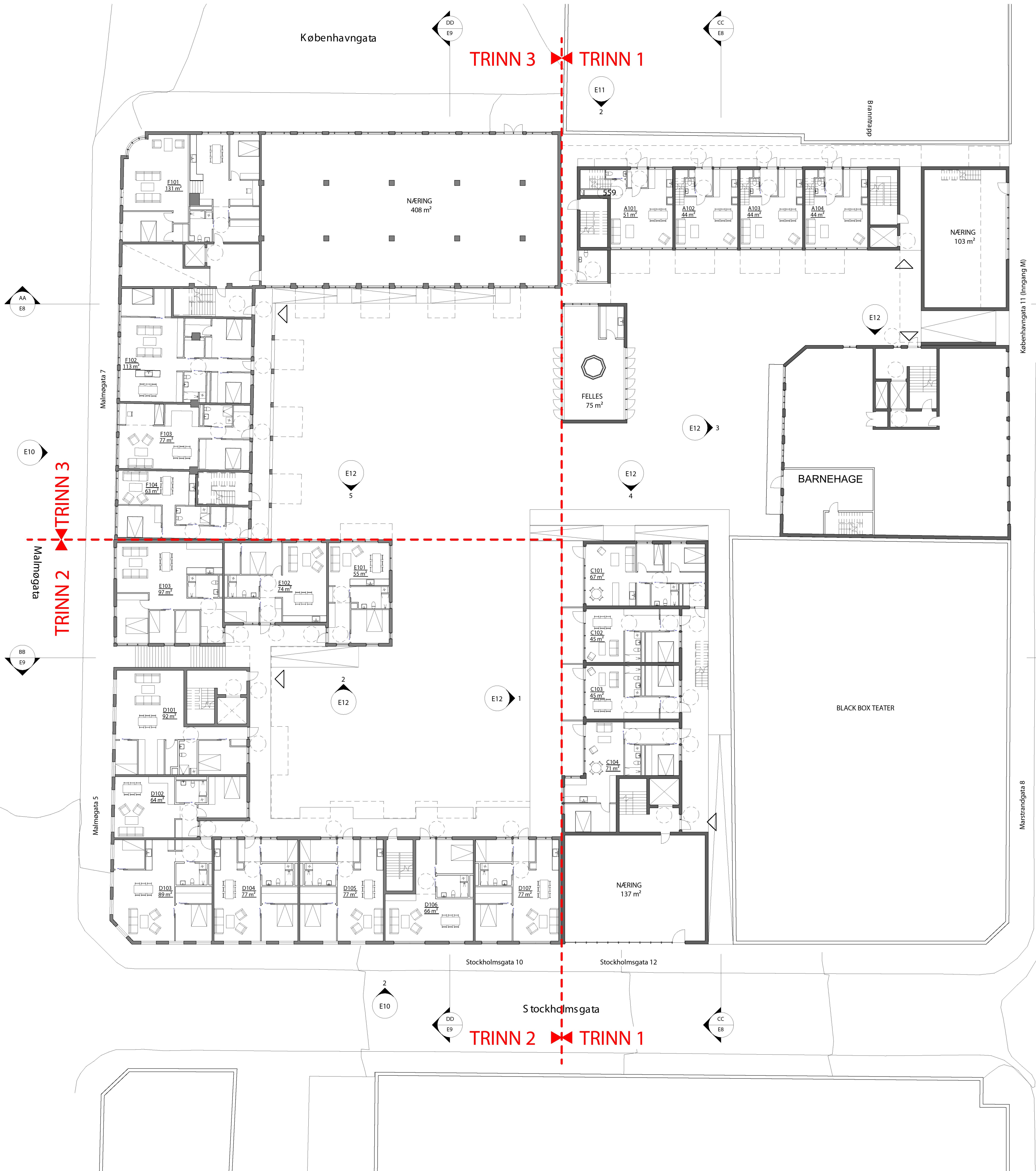
avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSKAP AS, c/o R. Carlsen, Bunde eiendom, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



Prosjekt nr.: 201106		Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN		GNR/BNR 227/253	
Arkitekt: Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter AS			Adresse Rådhusgaten 27, 0158 Oslo Tlf: 22 40 37 40 epost: ark@nsw.no		
Byggherre: Marstrandsgaten 8 AS			Adresse c/o OTIUM AS POSTBOKS 351 FORUS 4067 STAVANGER		
Dato: 06/21/11	Målestokk: 1:200/ 1:400	Format: A1/ A3	Tegnet av: LR	Kontrollert av: ET	Side rev. dato: 24.11.11
Ferdiggråd: Tegningsnavn: D NIVÅ 1 - 1 ETG			Tegningsnr.: E2		Rev. B

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 09.09.25 Side 1 av 2



Stockholmgata 12-14 Sameie	Vår ref.:	686/15	Fødselsdato eier:	15.06.1990
STOCKHOLMGATA 14	Type:	Eierseksjonssameie		
0566 OSLO	Eiere:	Ingeborg Kvamme Skar		
Organisasjonsnr:	913 411 625	Seksjonsnr:	15	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 184

Felleskostnader:	à konto brensel	280
	Felleskostnader	2 463
	Kabel-TV-avgift	441

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hanne Eikeland

Adresse: STOCKHOLMGATA 14

Postnr/-sted: 0566 OSLO

E-post: styretichokoladefabrikken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 377
Annen formue:	34 611	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 227/598 - seksjon:15

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	607.3
------------------	------	-------------	-------

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160705
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.02.2014	SSBnr:	H0303
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	BTA 46
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

LÅN

Sameiet har ikke lån.

TV OG BREDBÅND

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 2 av 2



Stockholmgata 12-14 Sameie	Vår ref.:	686/15	Fødselsdato eier:	15.06.1990
STOCKHOLMGATA 14	Type:	Eierseksjonssameie		
0566 OSLO	Eiere:	Ingeborg Kvamme Skar		
Organisasjonsnr: 913 411 625				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT

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

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

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

GARASJEPLASS

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

VAKTMESTER- OG RENHOLD

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

VEDLIKEHOLD

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

KORTTIDSUTLEIE

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

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Stockholmgata 12-14 Sameie

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl
17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Stockholmgata 12-14 Sameie torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 320 146 839 614 2

Passord: wJ78hR2F

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter



Årsmøte i Stockholmgata 12-14 Sameie

Torsdag 22.05.2025, kl 17:00
Teams

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

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Registrering av leietakere ved utleie av leilighet

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

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

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

Dette er viktig for brannsikkerhet, beboeroversikt og nødvendig kommunikasjon.

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

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

5. Forslag

5.1 Rens av ventilasjonsanlegg – vedtak om gjennomføring og kostnadsfordeling

Bakgrunn:

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

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

Styrets vurdering:

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

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

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

5.2 Forslag fra styret om kameraovervåking/videoovervåking av fellesarealer

Forhindre ytterligere innbrudd i fellesareal.

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

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

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

"Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Styreleder, Hanne Eikeland, er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anette Blaasvær,

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anders Gjesvik

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2025

Styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

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

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Stockholmgata 12-14 Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Stockholmgata 12-14 Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

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

2023:

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

2022:

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

2021:

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

2020:

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

Drift og beboerkontakt

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

Kommunikasjon

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

Internkontroll og sikkerhet

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

Vedlikehold

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

07.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24

Styret i Stockholmgata 12-14 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Hanne Eikeland
Styreleder

Jan Frederik Daniel Johansson
Styremedlem

Anette Blaasvær
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Andre finansposter

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

Note 9 - Disponible midler

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

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stockholmgata 12-14 Sameie

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

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Stockhomgata 12-14 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Aurland, 12.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Side 2 av 2

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

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

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



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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

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

Steinar Arild Loven



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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Registrering av leietakere ved utleie av leilighet

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

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

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

Dette er viktig for brannsikkerhet, beboeroversikt og nødvendig kommunikasjon.

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

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

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Rens av ventilasjonsanlegg – vedtak om gjennomføring og kostnadsfordeling

Bakgrunn:

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

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

Styrets vurdering:

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

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at:

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

5.2 Forslag fra styret om kameraovervåking/videoovervåking av fellesarealer

Forhindre ytterligere innbrudd i fellesareal.

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

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

Vedtak:

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

"Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Vedtak:

Styreleder, Hanne Eikeland, er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anette Blaasvær

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

Vedtak:

Anette Blaasvær ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Anders Gjesvik

Vedtak:

Ingen varamedlem ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl.17.13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Hanne Eikeland, 1 år igjen

Styremedlem, Anette Blaasvær, for 2 år

Styremedlem, Jan Frederik Daniel Johansson, 1 år igjen

Protokoll for Stockholmgata 12-14 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Husordensregler for sameiet Stockholmgata 12-14, bygg C

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

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

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

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

§3 RO

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

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

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

§4 FELLESAREALER

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

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

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

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

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

Røyking er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

§5 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE

Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

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

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

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

§6 SKILTING

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

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

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

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

§7 BALKONGER, MARKTERRASSER OG HAVER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

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

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

Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

§8 SØPPEL

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

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

§9 DYREHOLD

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

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

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

§10 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Styret i sameiet har e-post adresse styretichokoladefabrikken@gmail.com

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

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

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

All Informasjon fra styret distribueres elektronisk per mail.

VEDTEKTER
for
STOCKHOLMGATA 12-14 SAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

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

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

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

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

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

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

behov, samt utomhusarealer.

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

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

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

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

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

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

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

Kamera/videoovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

§ 4

Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

18).

§ 5

Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 6

Sameiets vedlikeholdsplikter

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Forsikring

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

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

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

§ 10 Utleie

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

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

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

§ 12

Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13

Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

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

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

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

§ 14 Styret

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

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

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

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

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 16 Regnskap og revisjon

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

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

§ 17 Legalpant

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

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

§18 Prosjektet Chokoladefabrikken – plikt til å medvirke

Prosjektet

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

Felles utomhusarealer

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

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

Garasjeanlegg

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

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

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

Medvirkningsplikt

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

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

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

§ 19 Tvister

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

§ 20 Vedtektsendring

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

§ 21 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 21 Registering

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



Vår dato.:
9. september 2025
Vårt oppdragsnr.:
E20251466

Vår ref.:
686/15/
Deres.ref.:
02250121

EMERA NO2 AS
Henrik Ibsens gate 40 - 42
0255 OSLO

E-post: anders.mogseth@emera.no
Tlf./Mobil: 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Stockholmgata 12-14 Sameie
SEKSJONSNUMMER: 15
EIER(E): Ingeborg Kvamme Skar

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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



Til megler

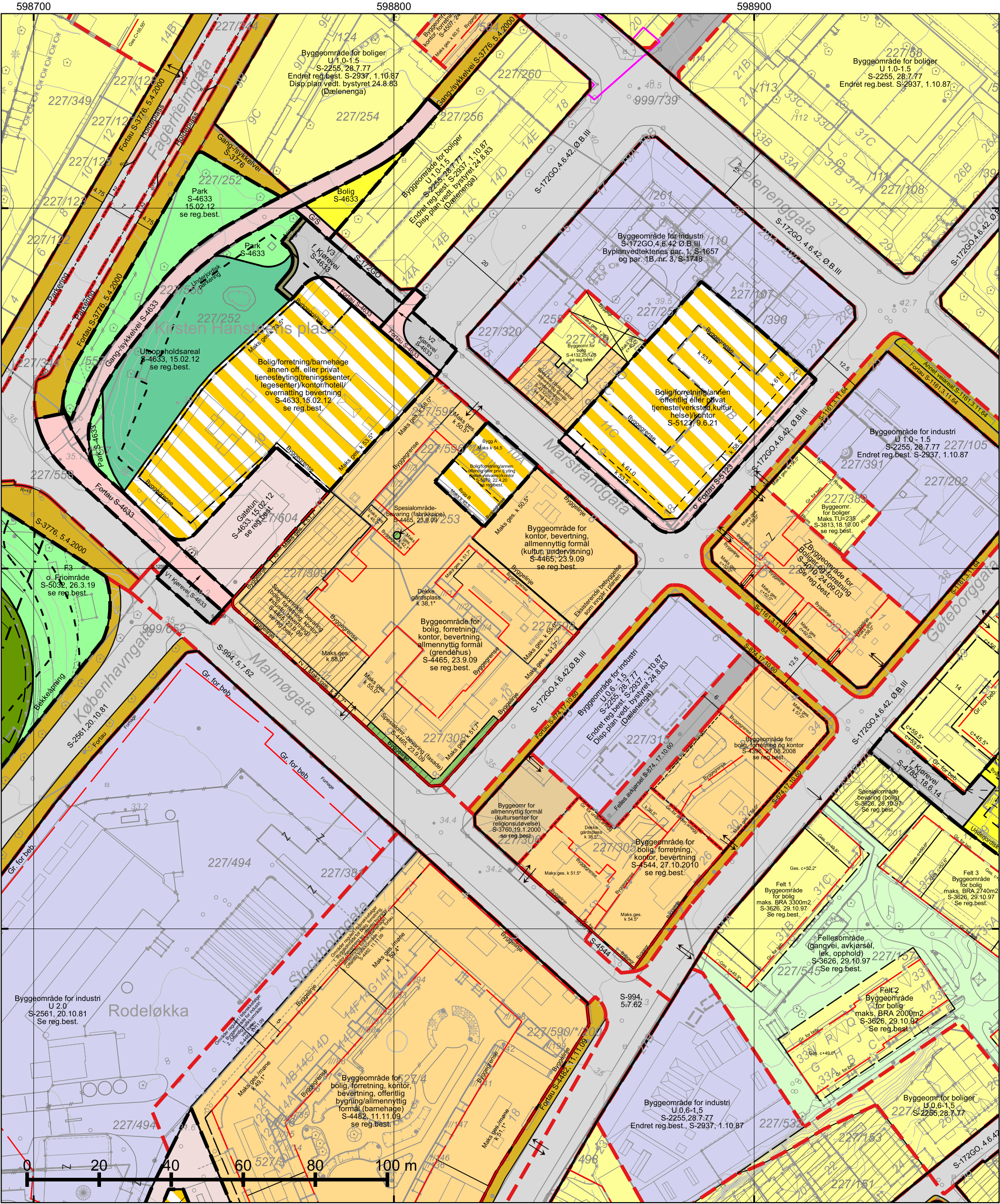
For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - ☐ Boligselskapets navn
 - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - ☐ Deres ref
 - ☐ Vår ref
 - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
 - ☐ Planlagt overtagelsesdato
 - ☐ Akseptdato
 - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
 - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
 - ☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - ☐ Navn
 - ☐ Fødselsnummer
 - ☐ Adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
 - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - ☐ Navn
 - ☐ Ny adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
6. Annet
 - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret



598700598800598900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.09.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331454/ 86518731

Adresse: STOCKHOLMGATA 14

Gnr/Bnr: 227/598

Deres ref.: 63976/

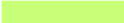
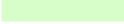
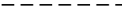
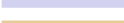
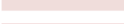
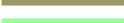
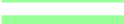
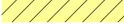
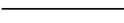
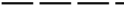
LOGR@MSEMER

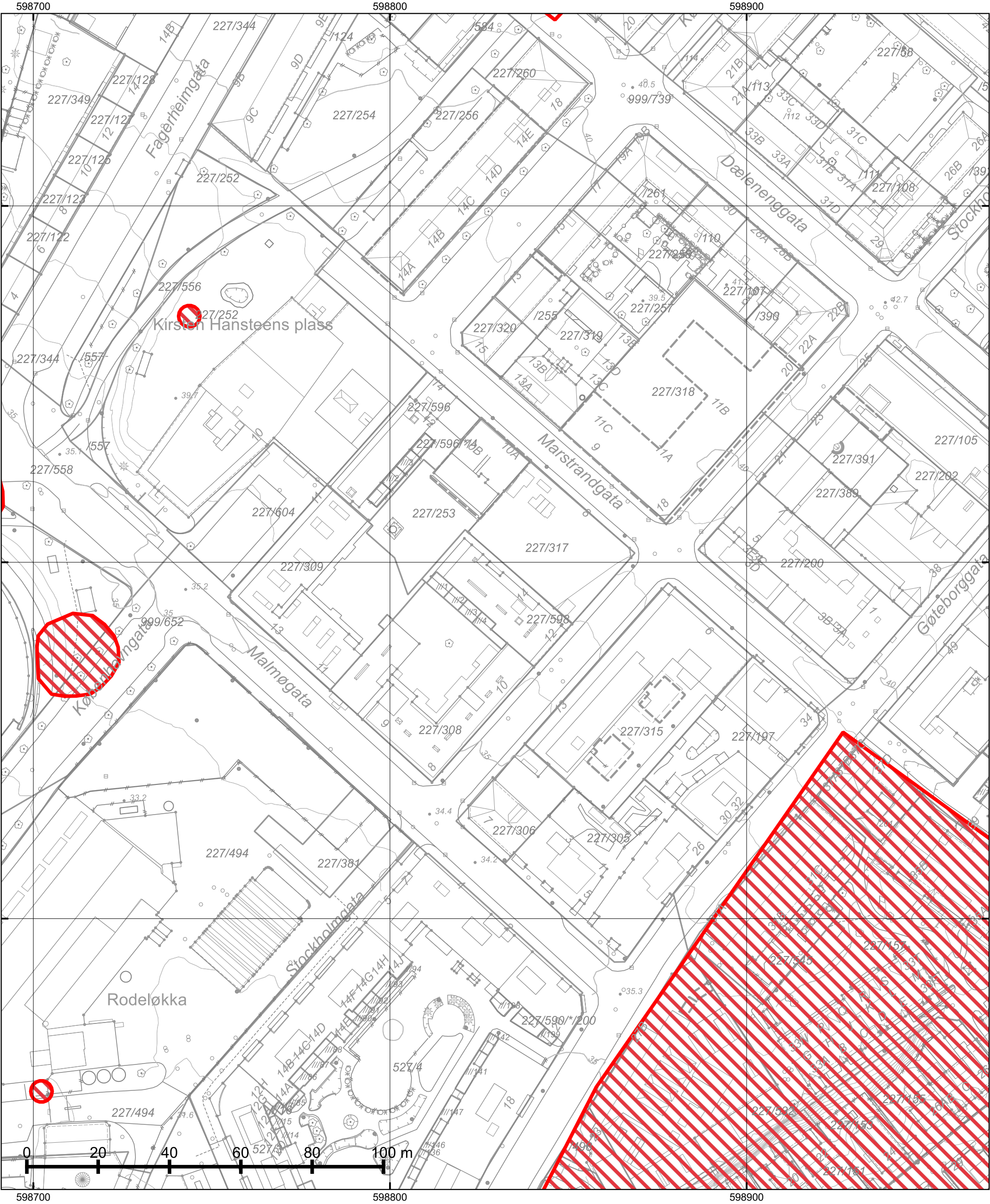
Kommentar:

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)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	140 - Bolig/forr./kontor		Grense for bebyggelse
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bygning som forutsettes revet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Underjordisk anlegg
	170 - Privat institusjon		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som inngår i planen
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1430 - Idrettsstadion		Inn-/utkjøring
	1600 - Uteoppholdsareal		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl Dato: 09.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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.
PlottID/Best.nr: 331454/ 86518731 Adresse: STOCKHOLMGATA 14 Gnr/Bnr: 227/598		Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER Kommentar:		





Oslo

Dato: 09.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331454/86518731

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

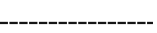
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

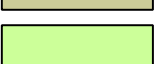
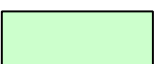
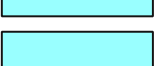
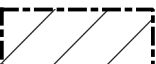
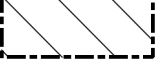
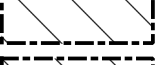
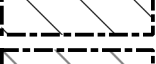
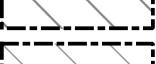
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-4465

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

Vedtaksdato: 23.09.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200500205](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200500205

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



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

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200500205-I ALT I, datert 02.05.2008, revidert 19.05.2009 og 23.09.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål (grendehus)
- Byggeområde for kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning)
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål (barnehage, kultur, undervisning,))
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, industri, bevertning)
- Spesialområde bevaring (fasader Malmøgata 5)
- Spesialområde bevaring (fabrikkpipe)

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.500 m². Areal under terreng skal inngå i BRA. Samlet bruksareal for forretning, kontor, industri, bevertning og allmenntilgjengelig formål skal ikke overstige 8000 m² • Forretning kan tillates med bruksareal inntil 1500 m² BRA.

Det skal etableres en barnehage på minst 200 m² BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 430 m². Barnehagen skal etableres i eksisterende bygg i Københavngata 11 og utearealet skal anlegges i tilknytning til innearealet.

Det tillates ikke etablert boliger på gateplan.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggelinjer og byggegrenser. Avgrensning mellom byggehøyder er vist på plankart. Eksisterende fabrikkpipe kan inngå i planen som vist på plankart. Nødvendig avstivende bygningsdeler for sikring av pipa tillates oppført innenfor viste byggegrenser. Bygningen skal brukes til fellesfunksjoner (grendehus) for boligene. Balkonger tillates utenfor vegglinje mot gårdsrom. Svalganger tillates innenfor byggegrenser.

3.3 Høyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan føres inntil 3,5 m over bygningens maks gesimshøyde. Nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser tillates over maks gesimshøyde.

Overbygd sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense.

Maks kotehøyde for overkant dekke over parkeringskjeller er vist på plankartet.

Bygningen som skal brukes til grendehus kan oppføres med maks. 140 m² BRA hvorav maks 113 m² i 1. etasje. Takflaten tillates benyttet til takterrasse/uteservering.

3.4 Utforming

Ny bebyggelse må i sin visuelle utforming og materialbruk gis høy kvalitet, som må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. For Malmøgata 5 kreves at tilslutning mellom spesialområde bevaring (fasader) og nytt påbyggs fasader skal vies spesiell høy oppmerksomhet. Det stilles høye krav til at ny fasade skal gis meningsfull tilpasning til den bevaringsverdige fasaden. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak.

Takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen.

Alle leiligheter skal være gjennomlyste, med unntak av hjørneleiligheter. I kvartalets hjørner aksepteres tosidige leiligheter med orientering mot tilstøtende gater.

Etasje på gateplan skal ha innvendig høyde på minimum 3 meter, og ellers ha utforming som tilrettelegger for utadvendt virksomhet.

3.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være maks 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, min. 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA og min. 50 % leiligheter over 75 m² BRA.

3.6 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes et minimum uteoppholdsareal på 25 % av boenhetens bruksareal (BRA). Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng/i gårdsrom på dekke over parkeringskjeller. Det skal etableres vegetasjonsdekke på 50-80 cm og plantekummer for busker og trær over parkeringskjeller. Ved planting av trær skal jordlagsdybden være minimum 80 cm. Barnehagens uteareal skal kunne inngjerdes, men være tilgjengelig for boligene innenfor planområdet utenom barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal inngår ved beregning av boligenes uteoppholdsareal.

§ 4. Spesialområde bevaring

Alle melde- og søknadspiktige tiltak på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

§ 4.1 Malmøgata 7

Dersom det etableres bevertning i 1. etasje tillates eksisterende vinduer på hjørnet av Malmøgata/Københavnsgata forlenget ned til gatenivå i eksisterende bredde. Det tillates endringer i bakgårdsfasadene og riving av bakgårdsfløyer samt påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 2 etasje) tilbake trukket fra vegglinn mot Malmøgata og Københavngata.

§ 4.2 Malmøgata 5

Eksisterende fasade på Malmøgata 5 mot Malmøgata og Stockholmgata skal bevares i 1. og 2. etasje. Eksisterende fasade i 3. etasje kan rives og erstattes av et påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 3 etasjer).

§ 4.3 Fabrikkpipe

Eksisterende fabrikkpipe inngår i planen og reguleres til spesialområde bevaring. Det tillates etablering av kafé/forsamlingslokale i inntil to etasjer på nivå med nytt gårdsromsdekke, som ny og konstruktiv forankring av pipen.

§ 5. Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringskjeller skal skje fra Malmøgata og Marstrandgata som vist med piler på plankartet. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Malmøgata, Marstrandgata og Stockholmsgata.

§ 6. Parkering

All parkering skal anordnes i parkeringskjeller under nytt gårdsromsdekke. Det skal anlegges minimum 95 parkeringsplasser for boligene. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Sykkelparkering skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av kvartalet i målestokk 1: 100/200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse og type beplantning samt opparbeidelse av arealer for opphold og lek, barnehagens uteareal, vegetasjon, sykkelparkering og gangveier. Planen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Det skal vises til tilrettelegging av plantekum for minst ett større tre. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 8. Overvannshåndtering

Lokalovervannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal

redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. *Støy*

Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredstilles. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygg i Københavngata 11 (*forretning, kontor, bevertning, kultur, undervisning*) skal barnehagen være ferdigstilt.