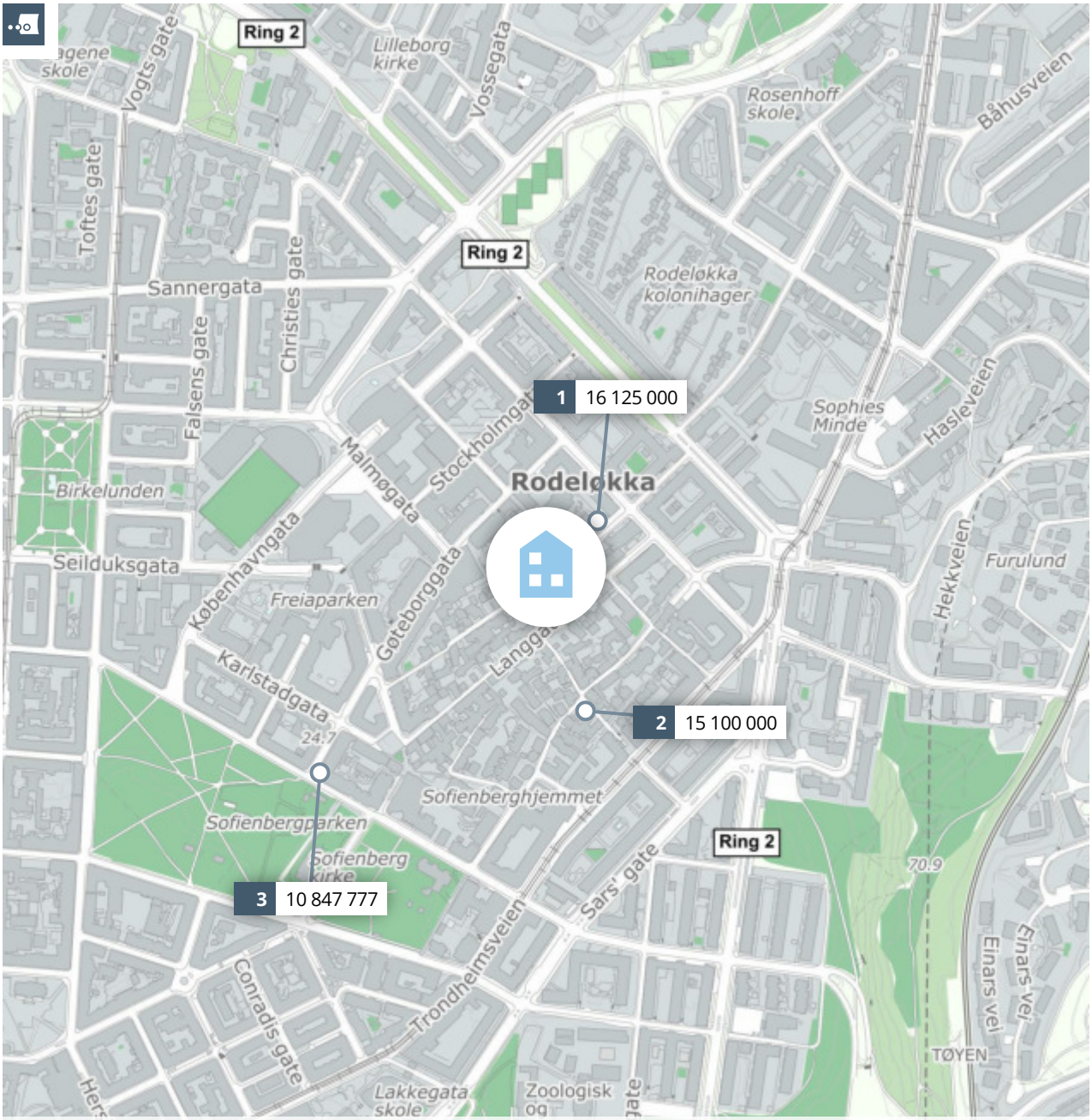
FJELLGATA 28H

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglerbrev
Årsberetning.pdf
Protokollutskrift årsmøte
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte
Husordensregler.pdf
Vedtekter
S-2255.pdf
S-3626.pdf
Arealbekreftelse.pdf
Reguleringskart_A3.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FJELLGATA 28 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellgata 28 H, 0566 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 227 BNR 157 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 7

Verdivurdert til

12 000 000

258 691	12 258 691	93 578
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	6 407
Formue	22 572
Soverom	4
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellgata 30 A 107 m²	2018	6. etg	3 sov	01.10.2024	16 300 000	**16 125 000**	0	16 125 000	**150 701**
2	Solhauggata 8 146 m²	2005	1. etg	3 sov	10.04.2024	14 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**103 425**
3	Gøteborggata 1 93 m²	1984	5. etg	3 sov	10.03.2025	9 700 000	**10 600 000**	247 777	10 847 777	**116 643**

På bakgrunn av befaringen av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg kommet frem til vurderingen.

Rekkehusfølelse på Rodeløkka.
Stor og innholdsrik selveierleilighet over 2 etasjer. Inneholder: 4 soverom, separat kjøkken (2019), stor stue med utgang til solrik balkong, 2 bad og garasjeplass i garasjeanlegg.

Svært sentralt med alle servicetilbud innen gangavstand.

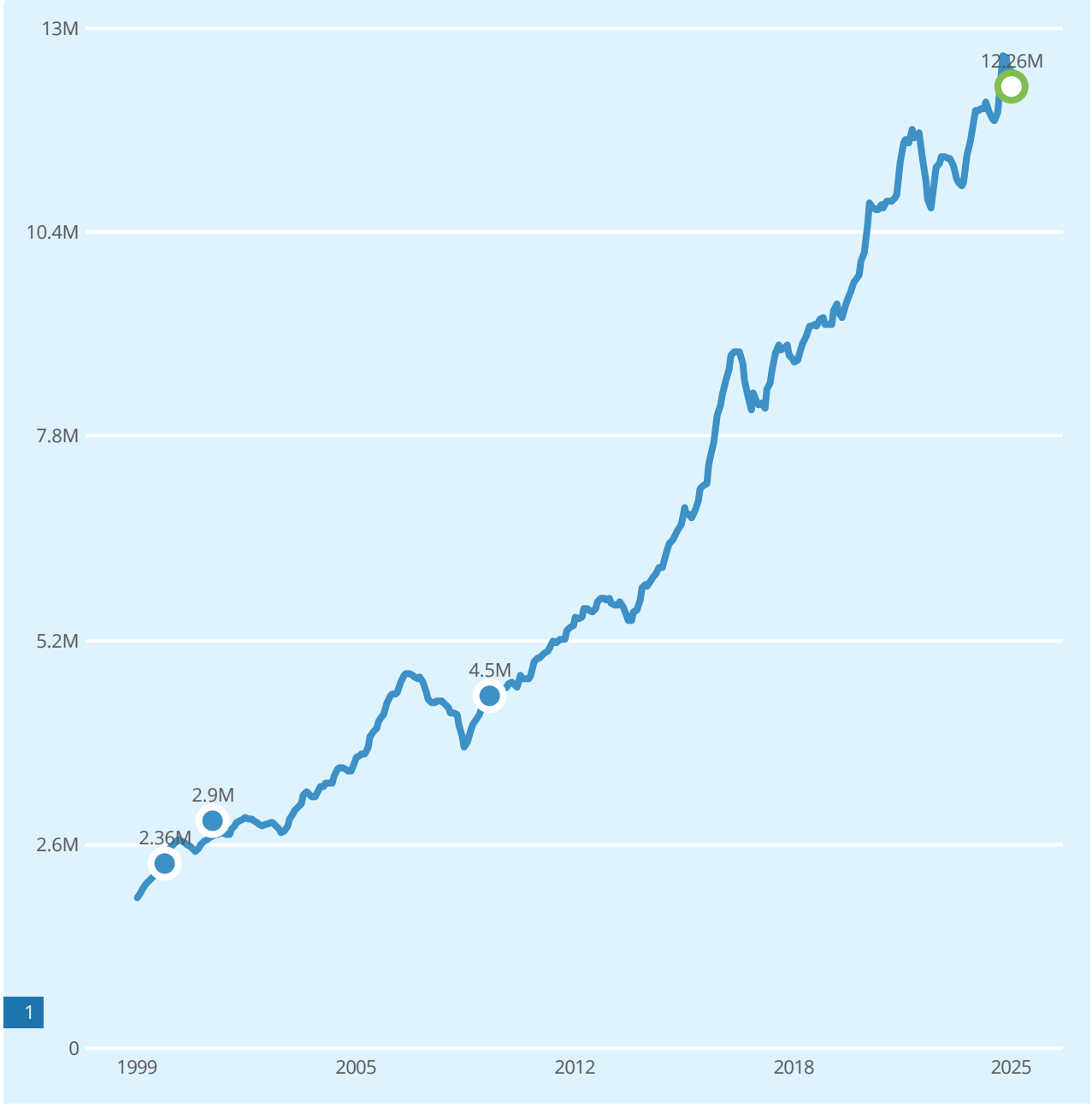
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.08.2009	08.09.2009	18.01.2010	4 750 000	4 500 000	-	4 500 000
27.03.2001		29.05.2001	-	2 900 000	-	2 900 000
20.12.1999		20.12.1999	-	2 360 000	-	2 360 000

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 896 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

7.7M
7.3M
7 023 000 Salgspris i snitt
6 606 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 863 RODELØKKA RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 994 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

93 578 Fjellgata 28 H Totalpris 12 258 691

TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

FJELLGATA 28 H, 0566 OSLO

Gnr: 227 Bnr: 157 Seksjon: 34
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	29/04/2025
Utskriftsdato:	15/05/2025
Oppdragsnummer:	98720
Referansenr:	

CHRISTOFFER RIVAS IVERSEN
45911896
cr@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98720

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehusleilighet over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med trepanel og skillevegger mot nabo i betongkonstruksjon. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Plassen er merket med nr. 34

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1999, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med noe eldre og noe nyere standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
– Nytt kjøkkeninnredning i 2019.
– Deler av innredningen på begge bad er oppgradert.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Rekkverk og annen fallsikring

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Susanne Koudahl
Takstmenn:	Christoffer Rivas Iversen
Befaring/tilstede:	Eier: Susanne Koudahl ,Takstmann: Christoffer Rivas Iversen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 227 Bnr: 157 Seksjon: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5047.4 m^2
Eierbrøk seksjon:	2 / 104
Hjemmelshaver:	Susanne Koudahl & Rune Nerland
Adresse:	Fjellgata 28 H, 0566 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	14/05/2025		Eiers egenerklæring mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	29/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehusleilighet

Bygningsdata

Byggeår 1999

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	0	0	82	8
2. etasje	49	0	0	49	0
Sum bygning:	131	0	0		8
			Sum BRA:	131	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 65 m².I et rom skal det være mulig å plassere en tenkt kube med følgende mål: 1,9 m. høyde x 0,6 m. bredde x 0,6 m dybde, iht. gjeldene måleregler NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. I dette tilfellet er deler av boden ikke måleverdig.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 129 m². S-rom: 2 m².

Ekstern bod ved garasjeplass

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	5	0	5	0
Sum bygning:	0	5	0		0
			Sum BRA:	5	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehusleilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Skillevegger mot nabo i betongkonstruksjon.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser at soverommet i 1. etasje opprinnelig var en del av gangen. Det er senere satt opp lettvegger og rommet er innredet som soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det opplyses i egenerklæringen at det har vært problemer med drenering/fuktinnsig i leilighetene under, og at dette skal være utbedret.
Det er imidlertid ikke kjent hvilke tiltak som er utført, eller om drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur er blitt modernisert.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Tilnærmet flatt terreng med belegningsstein ved inngangsparti, plenarealer og asfalt.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Skillevegger mot nabo i betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, gang, kjøkken og soverom.

2. etasje:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: tre soverom.

Tilstandsvurdering:

1. etasje:
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet innebærer kun avretting av gulv i stue med flytesparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag.

2. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 17 mm i tre soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen.

TG: IU

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:

Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør.

Tilstandsvurdering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	U- trapp i tre med rekkverk i trekostruskjon.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.	
Tilstandsvurdering:	Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Tofløyet dør med glassfelt. Dør med glassfelt. Profilerte innvendige dører. 2. etasje: Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør til bad i 1. etasje.	
Tilstandsvurdering:	Observert en skade på dørbladet.	TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Belegg i gang. Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 2. etasje:
Gulvbelegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: 2. etasje:
Det er observert en langsgående sprekk i veggen i ett av soverommene. Sprekkene kan indikere setninger eller bevegelser i bygget. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, anbefales det med videre undersøkelser for å vurdere omfanget og nødvendige tiltak.

- Det er enkelte rissdannleser over dører.
- Det er enkelte luftbobler bak tapet i overgang vegg-himling i ett av soverommene. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

2. etasje:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i gang. Det er skråhimlinger i soverommene og bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer og i kobber med fordelerstokk i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har rør i rør systemer til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad. Ventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med papir, avtrekk er vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i begge bad. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd mer enn halvparten av minste forventede levetid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca 120 liter, montert i benekskap i kjøkken. Lekkasjesikring er montert.

Tilstandsvurdering: Det er begrenset tilkomst til berederen, og den er derfor ikke fullt ut inspisert. Ifølge eier ble berederen installert i 2019 i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.
Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. Det er i dette tilfellet ukjent om det er montert fasttilkobling.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kokeplate har sprekkdannelse, og er av den grunn gitt TG 2.

Tilstandsvurdering:

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nordvest-vendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m^2. Tremmer på dekke og rekkverk i trekonstruskon. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyde på balkong.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i trapperom og hylle-innredning i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, samt en jorfdfeilautomat av nyere dato, montert i gang.
Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Målerbytte i 2017, Ny kurs kjøkken 2018, Ny termostat på badet oppe i 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 02.12.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Det opplyses således at dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Badet er av eldre dato, og oppgraderinger bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette. Sluk i plast med klemring.
Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.

Tilstandsvurdering: Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende.
- Det er nedslitte flisfuger i dusjsonen, samt fliser med ujevnheter.
- Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
- Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.
TG 2 er gitt for nevnte forhold, samt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: - det er observert misfarging på flisfuger, samt rissdannelse på enkelte fliser i dusjsonen.
TG 2 er gitt for nevnt forhold, samt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredning av nyere dato. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Utstyr av nyere dato. TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. I dette tilfellet er dusjsonen mot en sjakt. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Badet er av eldre dato, og oppgraderinger bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette. Sluk i plast.
Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.

Tilstandsvurdering: Sluket er plassert under badekaret, noe som ga begrenset mulighet for inspeksjon.

Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Det er registrert fall mot sluk på gulv.
- Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm (det ble målt 12 mm) .
- Det er observert misfarging på fliser og silikonfuger under badekar.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Benkeskap er av nyere dato. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badekar, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Klosett og servant er av nyere dato. TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. I dette tilfellet er dusjsonen plassert mot en sjakt.
Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Ekstern bod ved garasjeplass

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Koudahl	Rune Nerland

Gateadresse
Fjellgata 28H

Poststed	Postnr
Oslo	0566

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21557986

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250075

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I leilighetene under, dette er utbedret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utett tak i garasjeanlegget, dette har blitt utbedret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge taksrapport er det skjevhet i stuegulvet. Dette er ikke noe vi har merket noe til mens vi har bodd her

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Målerbytte i 2017, Ny kurs kjøkken 2018, Ny termostat på badet oppe i 2022

Arbeid utført av: ELTel, Elektro-Term, Boligelektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn utført 2.12 2021 av Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av garasjeanlegget i sameiet i 2022

Arbeid utført av: Braathen Landskapsentreprenør

Document reference: 302250075

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja nylig utført tilstandsrapport ifbm salg

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250075

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Koudahl	36817badb5cbdf6c15604 3a30467fdbf09842d3f	15.05.2025 11:21:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Nerland	4b1b5c1defdc34e2ff2c91e 74bfc62c9814efbce	15.05.2025 10:50:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302250075

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

MEGLERBREV

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Karoline Selvåg
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3004519@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004519/302-25-0075 fjellgata 28h . Vår ref.: 5352-1-34 Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fjellgata Gøteborggata
Organisasjonsnr:	981494997
Seksjonseier:	Koudahl, Susanne
Medeier:	Nerland, Rune
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Fjellgt 28 H, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	227
Bnr.	157

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78881610.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger seksjonen ved salg. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med konsumprisindeks hvert år fremover. Styret kan vedta økninger utvoer dette ved behov. Sameiet har inngått avtale med OBOS nøkkel, som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele digitale nøkler med familien, venner og andre med behov for adgang. OBOS nøkkel leveres av OBOS i samarbeid med det norske teknologiselskapet Unloc. Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling av lånenr. 98208013483. Innbetalinger kan skje til forfallene 30.03 og 30.09. Innbetalingene må være registrert i OBOS minst 10 dager før forfall. Kun hel innfrielse godtas. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207359890
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 020 211,00
Innfrielsesdato:	30.07.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207547549
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 251 986,00
Innfrielsesdato:	30.07.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207575666
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 107 082,00
Innfrielsesdato:	28.02.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208013483
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	6 282 353,68
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 407,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820801348; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 164,04	
Lån nr: 9820801348; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	199,00	
Felleskostnader	4 855,00	
Bredbånd	189,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	797,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 673,-
Annen formue:	22 572,-
Gjeld:	260 395,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207359890
Restsaldo:	19 621,80
Kapitalkostnader:	207,60

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207547549
Restsaldo:	24 073,57
Kapitalkostnader:	177,98

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207575666
Restsaldo:	40 517,00
Kapitalkostnader:	295,36

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208013483
Restsaldo:	174 479,47
Kapitalkostnader:	1 032,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 258 691,84,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Abdul Hasseb Ahmad, e-post: gborgfjell@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSBERETNING.PDF

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5352
Fjellgata/Gøteborggata SE

Velkommen til årsmøte i Fjellgata/Gøteborggata SE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Grünerløkka flerbrukshus, Helgesens gate 62.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fjellgata/Gøteborggata SE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte på årsmøtet og navngis i protokollen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 kr.

Styrets innstilling

Styret legger frem forslag om 150 000 kr til fordeling av honorar for styret.

Styret anbefaler en økning av honorar for styret i perioden 2023-2024, fra 120 000 til 150 000. Frem til i dag styrehonoraret blitt fordelt likt mellom styremedlemmene, men styret foreslår at det legges opp til en økning fra 24 000kr til 25 000kr per styremedlem, samt øke styreleders honorar til 50 000 kr. Gjennom økning av styrelederhonoraret vil man få anerkjent ansvaret og økt arbeidsbelastning som styreleder, samt at dette kan bidra til at det kan bli noe lettere å rekruttere styreleder fremover.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Abdul Hasseb

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

- Katrine Helleren
- Skjalg Sæther

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

- Jørund Midtun Østland
- Stig Harlem Harris

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

- Åsne Vang
- Ragnhild Lerø

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Lerø	Gøteborggt 33 S
Styremedlem	José Antonio Dos Santos	Gøteborggata 35 B
Styremedlem	Anne Line Engh	Gøteborggt 33 J
Styremedlem	Hege Langlo	Gøteborggt 33 A
Styremedlem	Skjalg Sæther	Fjellgata 28 D
Varamedlem	Jørund Østland Midttun	Fjellgt 28 M
Varamedlem	Åsne Vang	Gøteborggt 35 A

Valgkomiteen

Roar Høstaker	Fjellgt 28 P
Kari Marie Trædal Thorsen	Gøteborggt 33 F

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

Generelle opplysninger om Fjellgata/Gøteborggata SE
Sameiet består av 58 seksjoner.
Fjellgata/Gøteborggata SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981494997, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 157

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

Fjellgata/Gøteborggata SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter i løpet av året (fra årsmøte til årsmøte)

Utbedring av vannlekkasje fra bakgården og ned i garasjen

Styret har arbeidet over lengre tid med utredning av fuktproblemer i garasjen, og som kjent startet vi opp renovasjonsprosjektet 23 mai 2022 med Braathen Landskapsentreprenør AS som leverandør med prosjektledelse fra OBOS prosjekt. Prosjektet ble fullført i mai 2023, med noe etterarbeid etter reklamasjoner høsten 2023. Skriftlig redegjørelse om prosjektet ble gitt i sakspapirer til ekstraordnært årsmøte 15.11.2023.

IN-ordning
På årsmøtet i 2022 vedtok sameiet et ønske om å etabler en IN-ordning som muliggjør individuell nedbetaling av fellesgjeld. På ekstraordinært årsmøte 1. november 2023 ble bestemmelsen igjen vurdert, og opprettholdt, og styret etablerte ordningen for det største lånet, i samråd med OBOS' forretningsfører.

Samarbeid mellom sameiet Fjellgata/Gøteborggata og borettslaget Gøteborggata
Dette siste året har vi begynt å få en bedre samarbeidsform med borettslaget. Vi har gjennomført fire felles samarbeidsmøter mellom styrene og her har vi behandlet saker av felles interesse. Vi har innhentet tilbud på vaktmestertjenester, og endte med å reforhandle avtalen med Gårdreform. De ga en rimeligere pris enn andre tilbydere og valgte å tilby en bedre tilpasset måking, som en av våre hovedinnvendinger. Vi har også behandlet saker om brannvarslingsanlegg og videoovervåkning i garasjen, planlagt og gjennomført dugnader og arrangert julegrantenning. Møtene har gjerne blitt avholdt i tilknytning til sameiets styremøter slik at det ikke blir for høy møtebelastning for styret.

Brannvarslingsanlegg
Brannvarslingsanlegget i garasjen har blitt utløst ved feil flere ganger de siste årene. Vi har også fått melding fra selskapet at delene er så gamle at nytt anlegg anbefales. Sammen med borettslaget har dette derfor vært en prioritert oppgave å få skiftet ut. Vi har derfor inngått en avtale med Firesafe om å skifte ut brannvarslingsanlegg. Vi etablerer samtidig brannvarslingsanlegg i oppgangene til 35a og b. Dette skal etter planen settes opp etter sommeren 2024.

Videoovervåkning i garasjen
I fjor vedtektsfestet både sameiet og borettslaget at vi kunne ha videoovervåkning i garasjen. Vi måtte avvente utbedring av overvåkningsutstyret noe da vi ville se om vi kunne knytte dette til prosessen med utskiftning av brannvarslingsanlegg i garasjen. Vi valgte til slutt å gå for separate avtaler, og har iverksatt prosess for å få skiftet ut den gamle serveren og erstattet med en ny. På grunn av forsinkelser med levering av nødvendige deler, har vi ikke fått etablert det nye anlegget ennå.

Dugnader
På grunn av bakgårdsprosjektet ble det ikke avholdt dugnad på våren 2023, men det ble arrangert en i oktober. Her fikk vi blant annet ryddet unna gamle sykler og malt flere av dørene inn til søppelrom. I forbindelse med dugnaden ble det også leid inn container slik at beboere i borettslaget og sameiet kunne få kastet avfall. Vi minner for øvrig om gjenbruksstasjonen i Sofienbergparken for avhending av avfall i løpet av året. Vi har også planlagt dugnad i slutten av april.

Julegrantenning
I samarbeid med borettslaget arrangerte vi felles julegrantenning første søndag i advent.

Rassikring bak Gøteborggata 33
Med bistand fra OBOS prosjekt, meldte vi våren 2023 inn manglende sikring av skrenten bak Gøteborggata 33s til plan- og bygningsetaten. Saken ligger hos avdeling for byggetilsyn, og der har den ligget lenge. Vi håper vi snart vil få en tydelig ansvarsavklaring på skrenten og at sameiet Fjellgata 26 vil utføre nødvendige sikringsarbeider.

Endring av kostnadsfordeling for heis internt i sameiet
Styret startet i høst en gjennomgang for å se på hvordan kostnad til en utskiftning av heisene i Gøteborggata 35 (på sikt) skal fordeles, om det er seksjonseierne i nummer 35, eller om hele sameiet skal dekke denne kostnaden. Eierne i Gøteborggata 35 har også hatt et tillegg i husleia knyttet til drift av heis. Undersøkelser viser seg at drift av heis er et ansvar hele sameiet har, ikke bare seksjonseierne der heisen er plassert. Vi ba om råd fra OBOS forretningsfører angående eventuelle fremtidige kostnader og hvordan vi skulle forholde oss til at beboere i 35 betaler et eget tillegg for heis. OBOS bekreftet at alle heiskostnader skal fordeles på hele sameiet og anbefalte å avvikle et eget tillegg for drift av heis. Styret har derfor besluttet at den ekstra heiskostnaden avvikles og beløpet fordeles over alle seksjonseiere.

Beboerhenvendelser
Styret får ulike henvendelser fra beboere i løpet av året. Her skriver vi inn enkelte av henvendelsene vi trenger flere beboere kan ha nytte av å vite noe om.

Dårlig internett: Dersom internett fungerer dårlig skal dette meldes direkte til OBOS Opennet. Enkelte beboere har meldt fra om at det er dårlig internett mellom rom i leiligheten. Selv om vi har fått trådløs ruter fra OBOS Openet knytter avtalen med OBOS Opennet seg til internett inn til leilighetene. Ønsker man bedre dekning internt i leiligheten må beboer selv kjøpe inn en bedre trådløs ruter eller kable mellom rom.

Salg av P-plasser mellom seksjonseiere i Gøteborggata og borettslaget: Det er ikke mulig å gjøre et formelt bytte/salg av plasser da de ikke eier sine plasser. Sameiet kan ikke selge eller bytte P-plasser med borettslaget. Om man ønsker å bytte plasser må det være intern avtale.

Vedlikehold bygninger og uteområder
Gårdreform har gjennomført vedlikehold på bygninger og uteområder, bl.a. utbedret diverse skader på bod- og garasjedører, fjernet tagginger og skiftet ut og repartert dørlåser. De har også reparert hull i veien inn mot garasjen. KONE har gjennomført en reparasjon av Heisen i Gøteborggata 35a, samt sikkerhetskontroll. Styret har et samarbeid med Kavaleren og gjennomfører årlig besiktigelse under gangbro mellom Fjellgata 28 og 30

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra innbetalinger fra borettslaget Gøteborggata i forbindelse med bakgårdsprosjektet, samt ladeinntekter for el-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 949 746.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift & vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 520 000 til løpende og ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellgata/Gøteborggata SE.

Lån
Fjellgata/Gøteborggata SE har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av «kategori felleskostnader», som inngår i de totale felleskostnadene, fra 1.1.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGGATA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGGATA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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,

Penneo Dokumentnøkkel: QKIOB-DEV1G-5JME8-8JFX0-OJQK0-GLDVB

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QKIOB-DEV1G-5JME8-8JFX0-OJQK0-GLDVB

SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGGATA
ORG.NR. 981 494 997, KUNDENR. 5352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 192 336	2 763 024	3 144 000	3 761 000
Gøteborggata Borettslag		335 222	423 115	300 000	300 000
Ladepunkt		68 539	41 993	0	0
Andre inntekter	3	385 047	3 215 076	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 981 144**	**6 443 208**	**3 444 000**	**4 061 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 735	-10 894	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-121 103	-116 430	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-279 403	-622 731	-150 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 123 291	-11 696 996	-2 066 000	-520 000
Forsikringer		-315 580	-272 210	-300 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-860 535	-733 731	-836 500	-981 000
Energi/fyring		-263 003	-323 091	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 544	-131 544	-135 000	-138 000
Andre driftskostnader	10	-461 342	-471 427	-488 500	-505 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 706 456**	**-14 515 973**	**-4 513 920**	**-3 066 920**
DRIFTSRESULTAT		**274 688**	**-8 072 765**	**-1 069 920**	**994 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 930	31 148	25 000	0
Finanskostnader	12	-828 835	-330 603	-732 000	-952 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-792 905**	**-299 455**	**-707 000**	**-952 000**
ÅRSRESULTAT		**-518 217**	**-8 372 220**	**-1 776 920**	**42 080**
Overføringer:					
Udekket tap		-518 217	-8 372 220		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		522	4 776
Kundefordringer		0	5 535
Andre kortsiktige fordringer	13	135 222	223 115
Driftskonto OBOS-banken		1 005 159	2 174 309
Sparekonto OBOS-banken		4 497	4 379
SUM OMLØPSMIDLER		**1 145 400**	**2 412 114**
SUM EIENDELER		**1 145 400**	**2 412 114**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-12 813 249	-12 295 032
SUM EGENKAPITAL		**-12 813 249**	**-12 295 032**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 762 995	13 105 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 762 995**	**13 105 641**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 708	41 853
Leverandørgjeld		48 713	1 555 918
Påløpte renter		83 969	3 734
Påløpte avdrag		19 264	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**195 654**	**1 601 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 145 400**	**2 412 114**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024
Styret i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Ragnhild Lerø /s/ José Antonio Dos Santos /s/ Anne Line Engh /s/

Hege Langlo /s/ Skjalg Sæther /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 967 480
Bredbånd	131 544
Heis	54 600
Garasje	43 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 196 632**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 192 336**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andel bankgårdsprosjekt	381 610
Nettinnbetalinger	2 437
Fjernkontroll garasje	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**385 047**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 735.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 594
OBOS Prosjekt AS	-249 422
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 388
SUM KONSULENTHONORAR	**-279 403**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Braathen Landskapsentreprenør AS	-906 631
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-906 631**
Drift/vedlikehold bygninger	-23 328
Drift/vedlikehold VVS	-31 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 123 291**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-403 311
Renovasjonsavgift	-457 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-860 535**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-5 690
Verktøy og redskaper	-4 266

Driftsmateriell	-3 028
Lyspærer og sikringer	-2 527
Vaktmestertjenester	-385 503
Vakthold	-8 731
Renhold ved firmaer	-31 474
Andre fremmede tjenester	-12 227
Andre kontorkostnader	-350
Bank- og kortgebyr	-3 355
Velferdskostnader	-2 992
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-461 342**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 270
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 146
SUM FINANSINNTEKTER	**35 930**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 366
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 958
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 958
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 553
SUM FINANSKOSTNADER	**-828 835**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gøteborggata Borettslag, utfakturert 2024	135 222
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**135 222**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	689 465	
Nedbetalt i år	26 144	
		-1 284 391
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Utbetalt 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	299 227	
Nedbetalt i år	41 958	
		-2 158 815
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 347 571	
Nedbetalt i år	56 549	
		-1 095 880
OBOS-BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-8 500 000	
Økning i år	-900 000	
Nedbetalt tidligere	58 096	
Nedbetalt i år	117 995	
		-9 223 909
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 762 995**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881610. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rensing og spyling av rør og bunnledning
2022/2023	Fuktsikring av garasjeanlegg og renovering av bakgård
2021 og 2022	Rassikring av skrent utenfor Gøteborggata 33
2019 - 2020	Infrastruktur for el-billading
2017	Utbedring fuktskader / maling fasader
2017	Infrastruktur for el-billading installert i garasjeanlegg.
2016	Utskifting av lamper til LED-lys på øvre garasjeplan
2016	Utskifting av callinganlegg
2016	Vedlikehold av fasaden
2015	Utbedring av bodustikkerne
2015	Hele fasaden på Gøteborggata 33-35 og Fjellgata 28 er malt; grunnmur, inngangsdører inkl. vinduer og vindskier på tak og vasking av selve taket. I forbindelse med vedlikehold av fasadene ble også postkassene for beboerne i Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 skiftet ut.
2014	Utskifting av garasjeport etter påkjørsel
2013	Rensing av rørene ventilasjonsanlegget i hver enkelt leilighet
2011 - 2012	Rehabilitering av garasjedekket.
2008	Rens av vifter i garasjeanlegg

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 5352 **Selskapsnavn:** Fjellgata/Gøteborggata SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Fjellgata/Gøteborggata SE

Møtedato: 07.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Grünerløkka flerbrukshus, Helgesens gate 62.

Til stede: 14 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Wiik.

Møtet ble åpnet av Ragnhild Lerø.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Thomas Wiik fra OBOS foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Thomas Wiik fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Heid Hope foreslått.
   Vedtak: Begge ble valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket mot egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 kr.

Styrets innstilling
Styret legger frem forslag om 150 000 kr til fordeling av honorar for styret. Styret anbefaler en økning av honorar for styret i perioden 2023-2024, fra 120 000 til 150 000. Frem til i dag styrehonoraret blitt fordelt likt mellom styremedlemmene, men styret foreslår at det legges opp til en økning fra 24 000kr til 25 000kr per styremedlem, samt

øke styreleders honorar til 50 000 kr. Gjennom økning av styrelederhonoraret vil man få anerkjent ansvaret og økt arbeidsbelastning som styreleder, samt at dette kan bidra til at det kan bli noe lettere å rekruttere styreleder fremover.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Abdul Hasseb foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Katrine Helleren foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Skjalg Sæther foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Jørund Midtun Østland foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Stig Harlem Harris foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Åsne Vang og Ragnhild Lerø

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Heid Hope /s/

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FJELLGATE GØTEBORGGATA

Møtedato: 15.11.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Frelsesarmeens lokaler, Gøteborggata 4, Oslo

Til stede: 17 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Ragnhild Lerø.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått, og som protokollvitne ble Guri Langlo foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

---

2 Saker til behandling

A Reversere etablering av IN-ordningen for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata
Saksfremstilling:
Fremkommer i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å ikke etablere IN-ordning for sameiet og fjerne punktet i vedtektene som ble inntatt i forbindelse med vedtak om IN-ordning på ordinært årsmøte i 2022.
(forslaget krever 2/3 flertall)

Fremkom noen spørsmål, som ble besvart.

Man gikk til avstemming, som ga 10 stemmer for og 10 stemmer imot.

Vedtak: Forslaget falt.

B Informasjonssnak: Avslutning av renovasjonsprosjekt for bakgård/garasje
Saksfremstilling:
Fremkommer i innkallingen.

Fremkom noen spørsmål, som ble besvart.

Vedtak: Tatt til orientering.

Møtet ble hevet kl. 19.00 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Guri Langlo /s/
protokollvitne

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet

Fjellgata/Gøteborggata

Fjellgata 28/Gøteborggata 33-35
0566 Oslo

INNKALLING TIL INFOMØTE OG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 1. NOVEMBER 2023 18.00-19.00
STED: FRELSESARMEEN, OSLO SLUMSTASJON, GØTEBORGGATA 4

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Forslag: Reversere etablering av IN-ordning for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

3. Informasjonssak: Avslutning av renovasjonsprosjekt for bakgård/garasje

Vel møtt!

Vennlig hilsen

Styret for Fjellgata/Gøteborggata SE

Hege Langlo José Antonio Dos Santos Anne Line Engh

Skjalg Sæther Ragnhild Lerø

.

SAK 2: Reversere etablering av IN-ordning i sameiet Fjellgata/Gøteborggata SE

I forbindelse med renovasjonsprosjektet og opptak av et stort lån for sameiet, la styret på årsmøtet 2022 frem et forslag om å etablere en såkalt IN-ordning. Dette skulle gi beboere som ønsker og kan, mulighet for å gjøre en individuell nedbetaling av lånet. Tanken var at dersom man hadde midler eller bedre lånerente i egen bank, kunne man benytte seg av denne ordningen. Vi gjorde en vedtektstilpasning for å kunne etablere denne ordningen.

Se ellers saksfremlegget som ble gjort på ordinært årsmøte i 2022 (står langt ned på hovedside på Vibbo under "Innkalling til årsmøte 2021")

På årsmøtet ble det uklart om kostnaden for etablering av IN-ordning gjaldt per lån eller om det var en totalkostnad på inntil fire lån. Det var også usikkert hvor stort det nye lånet ville bli og om noen av lånene kan slås sammen. Årsmøtet valgte derfor å avvente beslutning om hvor mange lån som skal inngå i ordningen før vi hadde bedre oversikt over størrelse på det nye lånet og kostnader knyttet til etableringen av IN-ordningen.

Vi vet nå at engangskostnaden (25 000) for etablering av IN-ordning gjelder for opprettelsen av IN-ordning per lån, og det samme gjelder de årlige administrasjonskostnadene. De øker altså per lån som inngår i ordningen.

Sameiets lån er per 25.9.2023

OBOS-banken 98207547549 9820 75 47549	−1 292 720,00 >
OBOS-banken 9820 75 75666	−2 172 168,00 >
OBOS-BANKEN 9820 80 13483	−9 259 088,00 >
OBOS-Banken AS 9820 73 59890	−1 114 384,00 >
Totalt	−13 838 360,00

IN-ordning vil ha en kostnad for alle sameiere uavhengig av om man benytter seg av IN-ordningen eller ikke. Tabellen under viser årlig kostnad fordelt på henholdsvis små og store leiligheter.

Kostnad for hver sameier uavhengig av IN-ordning			
	Total	Små	Store
Ekstra årlig forretningsførerhonorar IN-ordning (10% av totalt forretningsførerhonorar)	9300	89	179
Engangskostnad per leilighet	25000	240	481

Styret har gjort noen beregninger på hvilke besparelser etablering av IN-ordning *kan* se ut for en enkelte seksjonseier. Vi gjør oppmerksom på at dette er beregninger ut fra de totale kostnader for lånet, samt tenkte beregninger for hver beboer.

	Største lån for sameiet 1.1.2024	
Restlån	9020500	
Rente	6,70 %	
Innfrielse	30.jun.52	28 år og 6 mnd

Fordelt på brøk gir dette en fellesgjeld på små leiligheter (2-roms) på 86 736 kr og store leiligheter på 173 471 kr. Hvis vi stykker ned lånekostnaden og knytter den til brøken, kan man se cirka årlig lånekostnad per enhet for sameierne.

	Avdrag	Renter	Gebyr	Total	Årlig kostnad små leiligheter	Årlig kostnad store leiligheter
2025	119267	606829	600	726696	6987	13975
2026	127498	598598	600	726696		

Videre tenkte beregninger tar utgangspunkt i brøken for leilighetene med tre-roms eller mer. Vi har lagt til grunn en svært gunstig lånerente for å se et "beste" utfall ved å knytte til eget lån.

Beregning på et individuelt lån med svært god rente	
Andel fellesgjeld	173471
Løpetid	28 år og 6 mnd
Innfrielse	30.jun.52
Rente	5,2

	Avdrag	Renter	Gebyr	Total			
2025	2659	9273	3900	15832	gebyr inkluderer etableringsgebyr IN på 1800 + etableringsgebyr egen bank 1500		
2026	2879	9053	600	12532			

Hvis vi ser kostnader for de to første år sammenlignet med lån i sameiet får vi følgende regnestykke:

Kostnad 2025	
Årskost eksterende lån	13975
Årskost eget lån + etablering av IN-ordning	15832
Årskost felles IN-ordning for sameiet	660
Besparelse i 2026 sett opp mot ordinært lån i sameiet med IN-ordning	-2517
Kostnad 2026	
Årskost eksterende lån	13975
Årskost eget lån	12532
Årskost felles IN-ordning for sameiet	179
Besparelse i 2026 sett opp mot ordinært lån i sameiet med IN-ordning	1264

Dette er kun en tenkt beregning og sameierne må gjøre egne vurderinger. For eksempel vil nok mange ha høyere lånerente. Enkelte beboere kan imidlertid for eksempel inkludere fellesgjelden eget lån og trenger ikke betale for etablering. Om man har oppsparte midler vil besparelsen bli større da man ikke vil ha noe rentekostnad. Styret ønsket likevel å synliggjøre et tenkt eksempel

for å se hvordan etableringen kan slå ut for en sameier som ønsker å ta opp eget lån for å betale ned fellesgjelden.

Etter å ha sett på noen alternative regnestykker har styret vurdert at de potensielle besparelsene per seksjon synes noe lavere enn hva vi så for oss da vi fremmet forslag om IN-ordning. Det kan være en besparelse for flere, men vi ser for oss at flere også vil vurdere at man ikke ønsker å ta over fellesgjelden. Selve kostnaden for IN-ordningen er ikke spesielt høy, men synes som et unødvendig grep dersom det for de aller fleste blir en ordning man ikke vil ønske å benytte.

Med tanke på at besparelser for det store lånet ikke er større, vurderer styret at det ikke aktuelt å knytte flere lån til IN-ordningen. Det er heller ikke anbefalt fra OBOS å etablere IN-ordning for fellesgjeld under 100 000kr.

Styret ønsker derfor nå å fremme forslag for sameiet å fjerne formulering om IN-ordning i vedtektene. Dette krever 2/3 flertall, samme andel som da vi stemte forslaget inn. Vi antar at de som stemmer for dette forslaget nettopp vil vurdere at dette ikke er aktuelt for dem. I så fall vil det være ryddig å ikke etablere ordningen. Dersom forslaget faller, vil styret gå inn for å etablere IN-ordning for det største lånet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å ikke etablere IN-ordning for sameiet og fjerne følgende formulering fra vedtektene:

"*Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Sak 3: Informasjonssak: Avslutning av renovasjonsprosjekt i bakgård/garasje

Som kjent startet vi opp renovasjonsprosjektet 23 mai 2022 med Braathen Landskapsentreprenør AS som leverandør med prosjektledelse fra OBOS prosjekt. Prosjektet ble formelt avsluttet 15.mai 2023.

Styret vedtok en totalramme for låneopptak på 14,5 millioner hvor det var avklart at Gøteborggata borettslag skal dekke deler av denne kostnaden etter gitt fordelingsnøkkel. Prosjektet hadde et øvre estimat på 14,5 millioner.

Foreløpig totalsum for prosjektet ble på drøyt 13 mill. Det har tilkommet noen mindre ekstrakostnader i etterkant av denne oppstillingen på rundt 60 000 kr knyttet til etterbestillinger etter avslutning av prosjektet.

Område	Beløp	Sameiet	Brl.
Utomhus	1 594 585	994 472	600 113
Garasje	10 806 442	7 824 945	2 981 497
Sameiet alene	616 099	616 099	
SUM	13 017 126	9 435 516	3 581 610

Av kostnader sameiet har dekket alene, gjelder det Savaq røropplegg og fasadearbeid på Gøteborggata 35, ny mur mellom Gøteborggata 35 a og b samt rassikring av skrenten foran Gøteborggata 33. Rassikringen ble også omtalt på årsmøtet og i årsberetningen da sameiet har klaget inn manglende rassikring av skrenten til Plan og Bygg rettet mot eierne av skrenten, Fjellgata 26. Vi har fått en jurist til å vurdere mulighet for å be eierne dekke kostnaden for utbedringen som måtte gjøres i forbindelse med prosjektet, men vi fikk tilbakemelding om at vi ikke kan regne med å kunne kreve en tilbakebetaling av kostnaden. Vi har for øvrig ikke fått noe tilbakemelding fra Plan og Bygg på videre oppfølging av saken.

Etter prosjektets slutt har vi foretatt noen reklamasjoner:

- Noe ekstra overflatevann mellom Fjellgata 28 og Gøteborggata 35. Her har vi akseptert den løsningen som er gjort, men med mulighet for å etablere slukrist senere. Det er enighet pr. i dag å se dette an en vinter til - hvor snø ikke skal ryddes bort i hjørnet og skape ekstra vann. Det fungerer i dag greit ved regn.

- Lekkasje ned i garasjen på enden av Gøteborggata 33.

- Manglende vannavrenning langs gangveien forbi 33.
- Vann som renner ned trappen til garasjen ved Gøteborggata 33, og mugg og fukt som har oppstått under trappa.

Braathen har per dags dato ikke påtatt seg ansvaret for sistnevnte reklamasjon og har levert prisestimat på utbedringen. Vi har foreløpig respondert med at dette er reklamasjoner og skal dekkes uten ekstra kostnad. Mer informasjon kan gis muntlig i møtet.

Dette til sameiets orientering

Registreringsskjema ved ekstraordinært årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

HUSORDENSREGLER.
PDF

Husordensregler for
Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

Vedtatt på sameiermøte 13. april 2000
Med endringer på:
- sameiermøtet 28. april 2005
- sameiermøtet 23. mars 2015
- årsmøtet 19. april 2021
- årsmøtet 05.05.2022

1 Formål
Ordensreglene har til formål å bidra til å skape et godt forhold mellom beboerne i Sameiet og mellom Sameiet og naboene, samt å bidra til å bevare og utvikle felles eiendom.

2 Fellesareal
Beboerne skal verne om fellesarealene. Alle medvirker til at området holdes ordentlig og ryddig.

Felles uteareal, trappeoppgang og korridorer må ikke benyttes til plassering av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Sykler og barnevogner kan settes på avsatt plass i fellesrom, garasjeanlegg, eller andre steder avsatt til formålet.

Det må ikke brukes rollerblades, skateboard, o.l på felles uteareal. Ballspill er ikke tillatt.

Kjøring på utearealet må kun skje for helt nødvendig transport av personer med bevegelseshemmelse eller transport av tyngre/større møbler o.l.

Det må ikke parkeres biler eller el-sparkesykler på utearealet. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier. Utearealet må til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

Garasjen kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer under noen omstendigheter. Det kan komme kjemikalier, olje, diesel, bensin eller liknende på gulv/boder, o.l. Oljeprodukter blandet med skitt og støv kan føre til brannfare. Glør, sneiper, ol kan føre til brann.

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart. Parkering skal skje på egen garasjeplass. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.

Sameiet disponerer fem gjesteparkeringsplasser sammen med Gøteborggata borettslag. Beboeres gjester har anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene forutsatt at gjesteparkeringsbevis er lagt i frontruta.

Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboere til kortvarig besøk. Ved svært hyppig eller langvarig bruk av parkeringsplassene kan styret be om at biler fjernes eller benyttes sjeldnere. Dersom pålegg ikke overholdes eller bileier ikke er mulig å kontakte, kan styret taue bort bil for bileierens egen regning og risiko.

Det er ikke tillatt med øvelseskjøring på sameiets veier eller arealer for øvrig.

Røyking og bruk av åpen ild i heis, garasje og innvendig trappeoppgang er forbudt.

Det er ikke tillatt å benytte innendørs fellesanlegg som oppholdsrom.

Det er ikke tillatt å bruke sameiets blomsterbed og utendørs areal på bakkeplan til egne nyttevekster, uten etter samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å tråkke på bed, eller ta grøntareal i bruk på våren før gresset er blitt grønt.

Det er ikke tillatt å tråkke på busker eller trær, eller bruke busker og trær som lekeapparater. Det er heller ikke tillatt å benytte blomsterbed og lignende som sandkasse eller lignende.

All lek skal skje med respekt for sameiet.

Fellesarealer, som svalganger og felles plen, skal ikke benyttes til vasking eller tørking av tøy eller tepper.

3 Sikkerhet
Hver sameier plikter å gi en person utpekt av styret, adgang til sin leilighet for periodisk kontroll av sikkerhet knyttet til brann, vann og bygningsmessige forhold.

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, garasje, oppganger, o.l er låst. Ved inn- og utkjøring av garasje må den enkelte påse at ingen andre slipper inn. Vent derfor til porten er helt lukket før du kjører videre.

Voksne med ansvar for barn må påse at mindreårige barn ikke oppholder seg alene i garasjen, eller bruker heisene alene.

Heisene må ikke brukes under evakuering ved brann!

4 Søppel
For å unngå uhygieniske forhold med rotter, mus o.l i garasjeanlegg og i boder, er det meget viktig at alt søppel pakkes godt inn og legges opp i søppelcontainer.

Husk å kildesortere søppel. Pakk pappesker, o.l flate før de kastes.

Spesialavfall må leveres på egne stasjoner. Evt. bortkjøring av spesialavfall må bekostes av den enkelte beboer.

Det må ikke hensettes søppel på sameiets fellesareal utenom i søppelcontainere i søppelrom og i søppelkorger i bakgård. Ved brudd på reglene i dette punkt vil den enkelte seksjonseier bli viderefakturert kostnadene sameiet har hatt med fjerning av avfallet.

5 Dyr
Alt dyrehold må foregå på en hensynsfull måte og ikke til sjenanse for andre Lufting av hund må skje under kontroll og i hovedsak utenom fellesarealene.

6 Grilling
Av hensyn til brannsikkerhet kan kun elektrisk grill og gassgrill benyttes på verandaer, terrasser, forhager og fellesareal.

7 Ro
Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00 og klokken 08.00. Det skal vises ekstra hensyn med tanke på støyende aktiviteter i bakgården fra kl. 20.00. Husk å dempe musikkanlegg, radio/TV, o.l slik

at naboene ikke sjeneres. Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres på søndager og helligdager, eller etter klokken 18.00 på lørdager.

Å være i bakgården og på balkonger skal være hyggelig for både barn og voksne.

Det er foreldres ansvar å påse at barns lek ikke er til sjenanse for beboerne.

Av hensyn til naboene, husk å lukke balkongdører og vinduer ved spilling av høy musikk, også på dagtid.

8 Fasader ol.

Forandringer som har innvirkning på byggenes utseende som f.eks TV-antenner, flaggstenger, utvendige blomsterkasser, markiser, skillevegger/levegger, o.l må godkjennes av styret. Dette ut ifra ønsket om en viss helhet i anlegget.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

9 Ansvar

Skade på eiendommen som er forårsaket av beboer, eller noen som beboer har gitt adgang til anlegget, erstattes av beboeren.

Knuste ruter i leiligheten må straks skiftes ut med ny rute for sameiers egen regning. Ansvaret gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

Beboer må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre eller andre former for skadedyr. Beboer er pliktig til øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse. Beboer oppfordres til enhver tid å besørge innboforsikring med dekning mot skadedyr, herunder skjeggkre.

Beboer må straks utbedre skader som fører til at vann/kloakk lekker eller skaper oversvømmelse.

Beboer som oppdager skade, feil, mangler, fare for skade, som han mener han ikke er forpliktet til å utbedre, melder straks fra til styret om dette.

Beboere i Gøteborggata 35 har ansvar for å holde sluk på veranda åpen.

Tepper må ikke ristes over verandakanten, fordi det støver ned til naboen under. Beboer har ansvar for å avtale vask av veranda med naboen under, slik at markiser kan rulles inn og møbler flyttes.

10 Annet

Meldinger fra styret til beboere ved informasjon på Vibbo, infoskriv på e-post og i postkasse eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

11 Klager

Gi melding til styret om brudd på husordensreglene. Melding skjer skriftlig til sameiets e-postadresse, gborgfjell@styrerommet.no

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
SAMEIET FJELLGATA / GØTEBORGGATA

Vedtatt på årsmøtet 13. april 2000
Med endringer på:
- sameiermøtet 19. april 2001
- sameiermøtet 27. april 2004
- sameiermøtet 28. april 2005
- sameiermøtet 17. april 2008
- sameiermøtet 13. mars 2014
- årsmøtet 3. april 2019
- årsmøtet 19. april 2021
- årsmøtet 05. mai 2022

§1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er sameiet Fjellgata/Gøteborggata. Eierseksjonssameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.09.1999**.**

Eierseksjonssameiet består av 58 seksjoner av gnr. 227 bnr. 157 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Eierseksjonssameiet har til formål å
- ivareta driften av eierseksjonssameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikeholdet av fellesanleggene og fellesarealene
- bevare og utvikle felles eiendom
- arbeide for å utvikle eierseksjonssameiets og dets nærområde til et godt boområde
- ivareta alle andre saker av felles interesse

§2 årsmøtet

Eierseksjonssameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til et årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret etter angitte frister hvert år.

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapporten fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette godtgjørelsen til styret og revisor
4. Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Eierseksjonssameiets revisor velges av første årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.

- Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven.

- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet.

- Endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonslovens bestemmelser.

§3 Styret

Eierseksjonssameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 3-5 medlemmer og 1-3 varamedlemmer som alle velges for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Dog kan inntil 2 styremedlemmer velges for to år

Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger eller leier ut sin seksjon, trer ut av styret.

Styret engasjerer forretningsfører, vaktselskap, vaktmester og fastsetter deres lønn. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§4 Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i eierseksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg eller utleie av seksjonen plikter seksjonseieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier må ved utleie av seksjonen følge eierseksjonslovens bestemmelser.

Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietaker oppmerksom på eierseksjonssameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for eierseksjonssameiet og innhente dennes vedtakelse av vedtekter, ordensregler, som bindende for seg. Ved inngåelse av leieavtale er leietaker uansett bundet av disse. Ved mislighold kan styret pålegge at fremleieforholdet opphører og kreve at beboeren fraflytter seksjonen.

Ved utleie plikter eier, i tillegg til ordinære felleskostnader, å betale eierseksjonssameiet for bruk av tid knyttet til seksjonen. Dette gjelder tid brukt av styret, varamedlemmer, hus-/gangansvarlige, forretningsfører, vaktmester, håndverkere, o.l. Satsen fastsettes til den enhver gjeldende timesats for eierseksjonssameiets forretningsfører. Eventuelle faktiske påløpte kostnader kommer i tillegg.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne plikter å følge vedtekter, husordensregler og regler for bruk av garasjeanlegg. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor eierseksjonssameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor eierseksjonssameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å selge og fravike seksjonen i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Tap som er påført eierseksjonssameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres direkte i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varselet følgene av manglende betaling.

Eierseksjonssameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon, som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor eierseksjonssameiet. Denne panteretten kan tinglyses på hver seksjon.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til eierseksjonssameiet, eventuelt andre utgifter som eierseksjonssameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5 Bruk av fellesanlegg og fellesrom

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret inngår avtaler med eiere av tilstøtende eiendommer om bruk og drift av fellesanlegg, samt andre forhold av interesse for seksjonseierne.

§6 Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen, som spesifisert i eierseksjonsloven. Den enkelte seksjonseier svarer også for det utvendige og innvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder for eventuelt skifte av disse. Skifte av vinduer og inngangsdører må på forhånd godkjennes av styret.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til bygningen, med mer som spesifisert i eierseksjonsloven, er eierseksjonssameiets ansvar.

Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er eierseksjonssameiets ansvar. Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for seksjonseierens regning.

§7 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales i henhold til betalingsplan. De periodiske a-konto beløp fastsettes av styret ut ifra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til eierbrøken.

Eierseksjonssameiet kan avsette midler til vedlikeholdsfond.

§8 Seksjonseiernes ansvar utad

For eierseksjonssameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Eierseksjonssameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av eierseksjonssameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales kan de kreve seksjonseierne direkte.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§9 Skader/forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer seksjonseierne egenandelen. Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte seksjonseier, betales av seksjonseieren selv. Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Skade på eiendommen forårsaket av beboer, eller noen som beboer har gitt adgang til anlegget, erstattes av beboeren uavhengig av skyld.

Ved tap av systemnøkler (nøkler til fellesareal, garasjer, og lignende) plikter den enkelte seksjonseier å dekke eierseksjonssameiets kostnader forbundet med tapet. Eierseksjonssameiets kostnader dekkes uavhengig av skyld.

§10 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer av eiendommen som blant annet påbygg, installasjon av peis/vedovn, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av antenner, markiser, levegger, utvendige blomsterkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, farger på fellesareal, etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Dersom endringer ikke ferdigstilles i løpet av to år etter vedtaksdato, bortfaller retten til endring.

§11 Peis / vedovn

Seksjonseier besørger feiing og lovpålagte kontroller i sin helhet, med rapporteringsplikt til styret.

§ 12

For øvrig gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i eierseksjonsloven.

§ 13 Tilsyn til elbil-lader

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å føre ukentlig tilsyn med ladeboksen. Ved feil og mangler må styret umiddelbart orienteres, og seksjonseier har ansvar for umiddelbar retting av feil/ mangel.

§14 Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent kamera/videoovervåkning av eierseksjonssameiets fellesarealer, for å forebygge og dokumentere innbrudd/ hærverk på eierseksjonssameiets eller seksjonseiers eiendom. Overvåkning må skje iht. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 15 Øvrige regelverk og avtaler i eierseksjonssameiet

I tillegg til vedtektene for sameiet Fjellgata/Gøteborggata, forplikter seksjonseierne seg til følgende regelverk og avtaler:

1. Husordensregler for sameiet Fjellgata/Gøteborggata
2. Regler for bruk av garasjeanlegg i sameiet Fjellgata/Gøteborggata
3. Betalingsplan for felleskostnader i sameiet Fjellgata/Gøteborggata
4. Samarbeidsavtale mellom sameiet Fjellgata/Gøteborggata og Gøteborggata borettslag

Regler for bruk av garasjeanlegg
i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

Vedtatt på sameiermøte 25. april 2002
Med endringer på:
- sameiermøtet 20. april 2020

1 Formål

Garasjereglene har til formål å sikre eiernes interesser, bidra til nødvendig sikkerhet i anlegget og å unngå unødige kostnader knyttet til drift av anlegget.

2 Definisjoner

Med "anlegg" menes garasjeanlegg, samt søppelrom tilhørende eiendommen gårdsnr 227/ bruksnr 157 i Oslo kommune.

Med " bruksberettigede" menes alle som har lovlig adgang til anlegget.

3 Bruksberettigede

Alle eiere av boligseksjoner i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata har rett til å disponere en parkeringsplass og tilhørende bod pr. eiet seksjon. Den bruksretten følger seksjonen og kan ikke erverves av andre.

Eiere av boligseksjoner i sameiet i Fjellgata/Gøteborggata har utover dette rett til å benytte lovlig ervervet bruksrett til parkeringsplass(er). Seksjonseiere kan etter godkjenning fra styret erverve bruksrett til ekstra parkeringsplass med bod. Disse bruksrettene kan også selges til andre eiere av boligseksjoner i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata.

Parkeringsplass(ene) og boden(e) den enkelte boligseksjon har bruksrett til er merket med seksjonsnummer.

Eier av andel i Gøteborggata Borettslag har rett til å disponere en parkeringsplass, merket med andelseiers leilighetsnummer.

Fremleie/utleie av parkeringsplasser som man er bruksberettiget til, kan godkjennes elter skriftlig søknad til styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata. I søknaden må oppgis; navn, fødselsdato, adresse, tlf til den man ønsker å leie ut til. Biltype, årsmodell og registreringsnummer på bilen som skal parkeres i anlegget må også oppgis. Utleiekontrakt for parkeringsplasser i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata må benyttes.

Innvilget fremleie kan trekkes tilbake av styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata uten forvarsel ved overtredelse av disse regler fra leietaker av parkeringsplass, bruksberettigede selv, eller noen som bruksberettigede har gitt adgang til anlegget, eller medvirket til å adgang til anlegget.

4 Bruk

Garasjeplass kan benyttes til plassering av kjøretøyer. Kjøretøyet må ikke være av en slik art at det hindrer alminnelig bruk av andre parkeringsplasser eller hindrer fremkommeligheten eller sikkerheten i anlegget for øvrig. Anlegget kan ikke benyttes til plassering av andre gjenstander som tilhører den enkelte bruksberettigede.

BESKYTTET

Styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata, kan etter skriftlig søknad samtykke i at eiere av boligseksjoner i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata har rett til å disponere ledig parkeringsplass ut ifra ut ifra hensynet til beboere med bevegelseshemninger eller annet relevant handicap. Ved slik bruk skal det betales en avgift til Sameiet for bruk av anlegget. Avgiften fastsettes av styret.

Styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata forvalter retningslinjer for bruk av eventuelle gjesteparkeringsplasser, og kjøretøyer skal merkes med gyldig parkeringsbevis for bruk av gjesteparkeringsplasser.

Kjøretøy uten påsatt gyldig parkeringsbevis vil bli fjernet fra anlegget for kjøretøyeierens regning og risiko. Eventuelt vil kjøretøy bli fjernet fra anlegget for regning og risiko til bruksberettigede, dersom bruksberettigede har gitt kjøretøyet adgang til anlegget, eller medvirket til å gi kjøretøyet adgang til anlegget.

5 Ladeanlegg for elbil

Det er installert ladeanlegg for elbil i garasjeanlegget. Den enkelte seksjonseiers plikter er regulert i sameiets vedtekter §13. Den enkelte seksjonseier faktureres for strøm og en månedlig avgift for bruk av anlegget etter avtale mellom sameiet og Grønn kontakt.

6 Generelt

Brukerne skal verne om anlegget. Alle skal medvirke til at området holdes ordentlig og ryddig.

Det må ikke brukes rulleskøyter, rollerblades, skateboard, o.l i anlegget.

Anlegget kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer. Det kan komme kjemikalier, olje, diesel, bensin eller liknende på gulv/boder, o.l. Oljeprodukter blandet med skilt og støv kan føre til brannfare.

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart.

Røyking og bruk av åpen ild i anlegget er forbudt. Glør, sneiper, ol kan føre til brann.

Det er ikke tillatt å benytte anlegget som oppholdsrom.

Det er ikke tillatt med øvelseskjøring i anlegget eller på sameiets arealer for øvrig.

7 Sikkerhet

Hver bruker må påse at alle dører til garasje, oppganger, o.l er låst. Ved inn-og utkjøring av garasje må den enkelte påse at ingen andre slipper inn. Det er ikke tillatt å krysse de hvitmalte stripene før porten er lukket bak deg. Vent derfor til porten er helt lukket før du kjører videre.

Voksne med ansvar for barn må påse at barn ikke oppholder seg alene i anlegget.

Anlegget benytter kameraovervåkning, jmf. Sameiets vedtekter §14.

8 Parkering på uteareal

Det må ikke parkeres på utearealet. Feilparkerte biler fjernes for eierens regning og risiko. Utearealet må til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

9 Søppel

BESKYTTET

For, blant annet, å unngå uhygieniske forhold med rotter, mus o.l i garasjeanlegg og i boder, er det meget viktig at alt søppel pakkes godt inn og legges opp i søppelcontainer. Husk å kaste papir/papp og annet søppel i rett container. Pakk pappesker, o.l flate før de kastes i container.

Søppelrom kan kun benyttes til husholdningsavfall fra egen husholdning. Annet avfall og spesialavfall må bruker selv levere på egnede stasjoner.

Brudd på reglene i dette punkt medfører en plikt for den enkelte bruker til å betale en avgift til Sameiet Fjellgata/Gøteborggata. Størrelsen på avgiften settes til et beløp tilsvarende den til enhver tid gjeldende timeprisen for engasjering av vaktmester.

10 Ansvar

Skade på anlegget som er forårsaket av bruksberettigede, eller noen som bruksberettigede har gitt adgang til anlegget, erstattes av bruksberettigede.

Bruksberettigede som oppdager skade, feil, mangler, fare for skade, som han mener han ikke er forpliktet til å utbedre, melder straks fra til styret om dette.

11 Mislighold

Overtredelse av reglene kan for seksjonseiere i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata føre til krav om salg og fravikelse av seksjon. Overtredelse av reglene kan for andelshavere i Gøteborggata Borettslag føre til opphør av bruksrett.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen (for eksempel innbrudd og vannlekkasje), svarer sameierne kun for egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte bruksberettigede, betales av den bruksberettigede selv.

Skade på eiendommen forårsaket av bruksberettigede, eller noen som bruksberettigede har gitt adgang til anlegget, eller som bruksberettigede har medvirket til å gi adgang til anlegget erstattes av bruksberettigede uavhengig av skyld, eksempelvis påkjøring av port eller hærverk.

Ved tap av systemnøkler (nøkler til fellesareal, garasjer, og lignende) plikter den enkelte bruksberettigede å dekke sameiets kostnader forbundet med tapet. Sameiets kostnader dekkes uavhengig av skyld. Bruksberettigede skal straks melde tap av nøkkel til Styret i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata.

BESKYTTET

S-2255.PDF

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-3626.PDF

Oslo

S-3626

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gøteborggata 23 m. fl.-omregulering til byggeområde for boliger, spesialområde bevaring (boliger) og fellesområde (gangvei, avkjørsel, lek, opphold)-som foreslått av AS Selvaagbygg.

Vedtaksdato: 29.10.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505573
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 199505573

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Gøteborggata 33 mfl.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring (boliger)
- Fellesområde (gangvei, avkjørsel, lek, opphold)

§ 3. Bebyggelsen skal plasseres i reguleringslinjen mot Gøteborggata og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse, og oppføres innenfor feltenes maks BRA angitt på plankartet. Bebyggelsen skal videre føres opp innenfor de viste maks gesimshøyder. Overetasjer kan ha knevegg på inntil 1,2 m.
Areal av balkonger/altanganger skal ikke medregnes i BRA. Mindre avvik fra grense for bebyggelse innenfor byggeområdene kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger i felt 1 tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2.etasje og opp. For øvrig tillates innenfor byggeområdene balkonger utenfor grense for bebyggelse.
Innenfor felt 1 tillates innredet inntil 750 m2 BRA for forretning i underetasje/ kjeller/under terreng.
Det tillates maks 30% ett- eller toroms leiligheter. Minimum 30% av leilighetene skal være fireroms eller større.

§ 4. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en utomhusplan. Planen skal vise avkjørsel, gangarealer, oppholdsarealer og lekearealer. Planen skal også vise terrengopparbeidelsen mot Fjellgata.
Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom barn, unge og voksne.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Fellesområdet skal være felles for hele planområdet.

§ 5. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningen ombygd eller modernisert under forutsetning at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Bygningen skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Alt søknads- og meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Parkering for hele planområdet skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer. Alternativt kan det anlegges minst 1 p-plass pr leilighet. Atkomst skal skje via avkjørselen til planområdet som vist med piler på planen.
Det skal avsettes nødvendig parkering for bevegelseshemmede.

§ 7. Krav til skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftforholdene tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredssstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline Selvåg
FJELLGATA 28H

Dato: 09.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511815
8511322

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 157

Vi viser til bestilling av 20250509 for FJELLGATA 28H.

GNR. 227 BNR. 157

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1971.

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

5047.5 m²

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

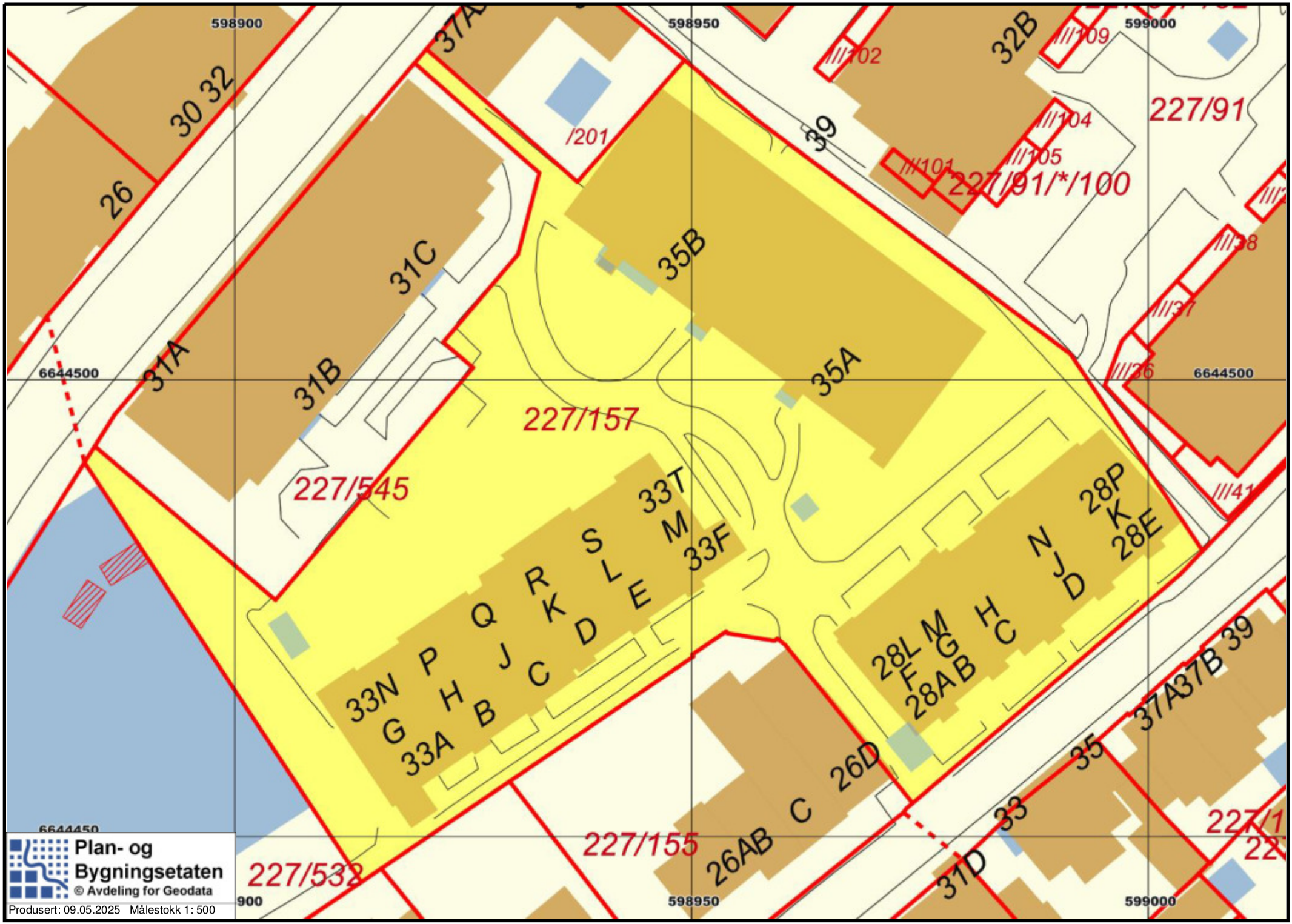
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

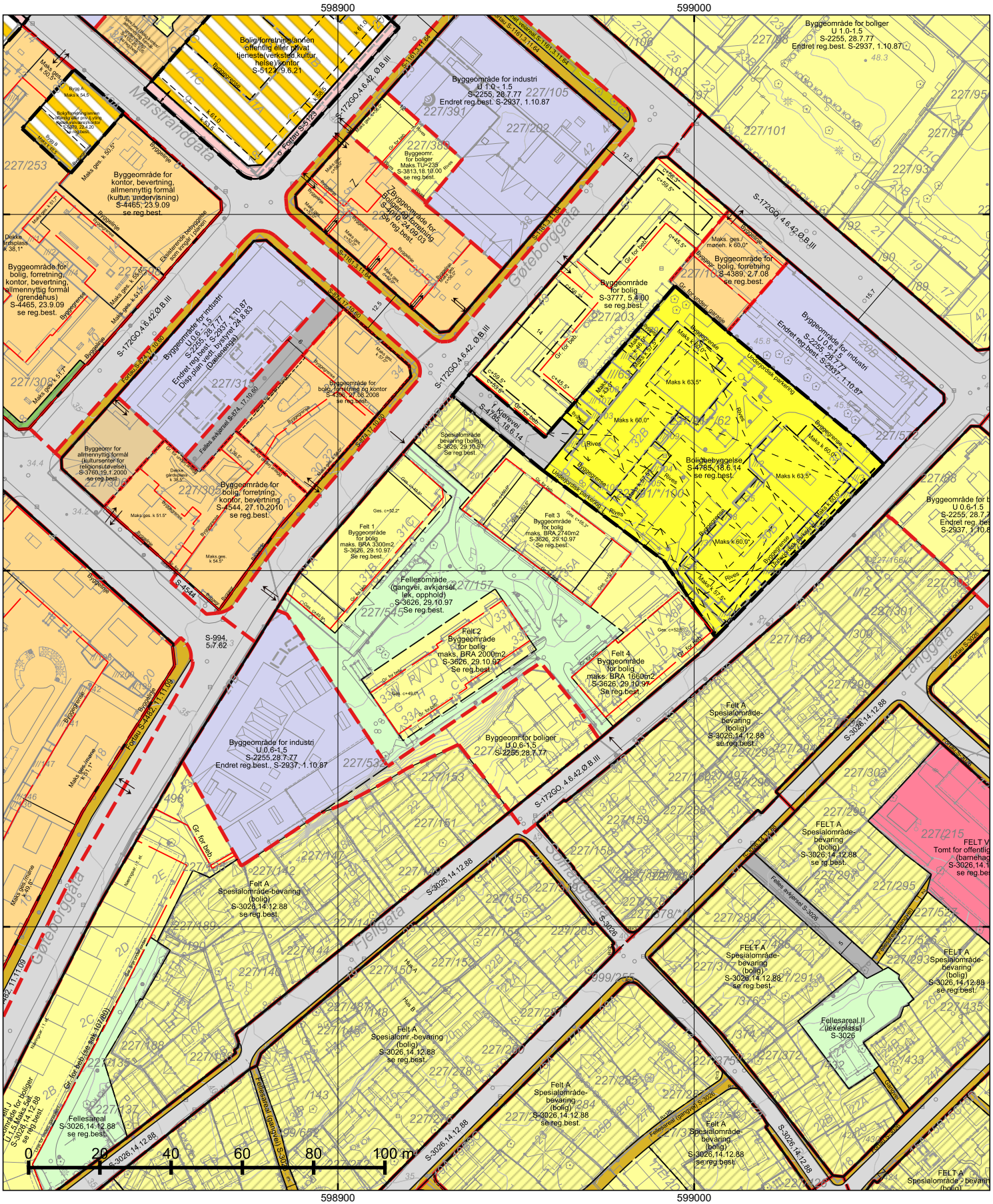
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142746/ 86511815
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
Adresse: FJELLGATA 28H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/157

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

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

- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseGrense

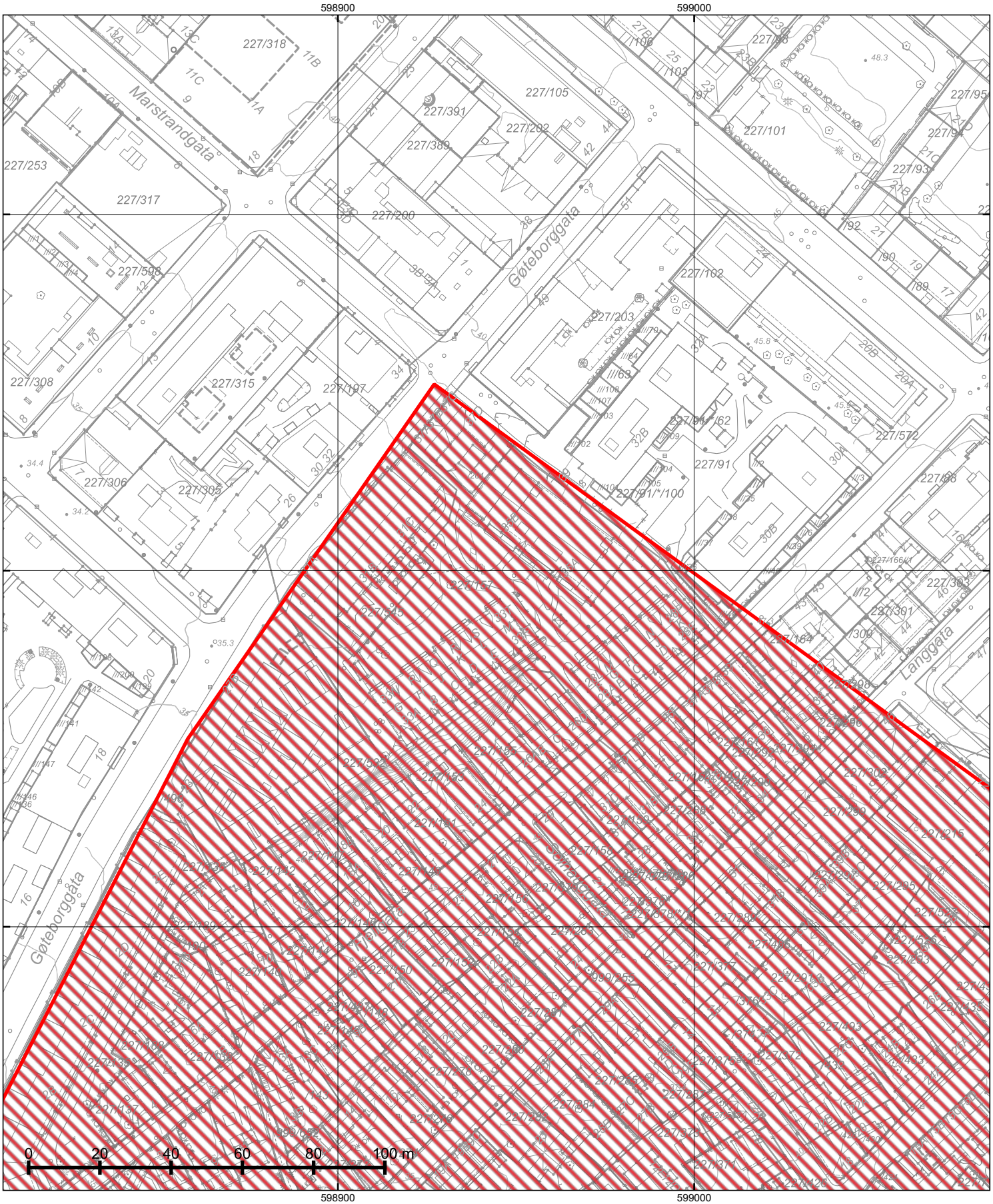
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

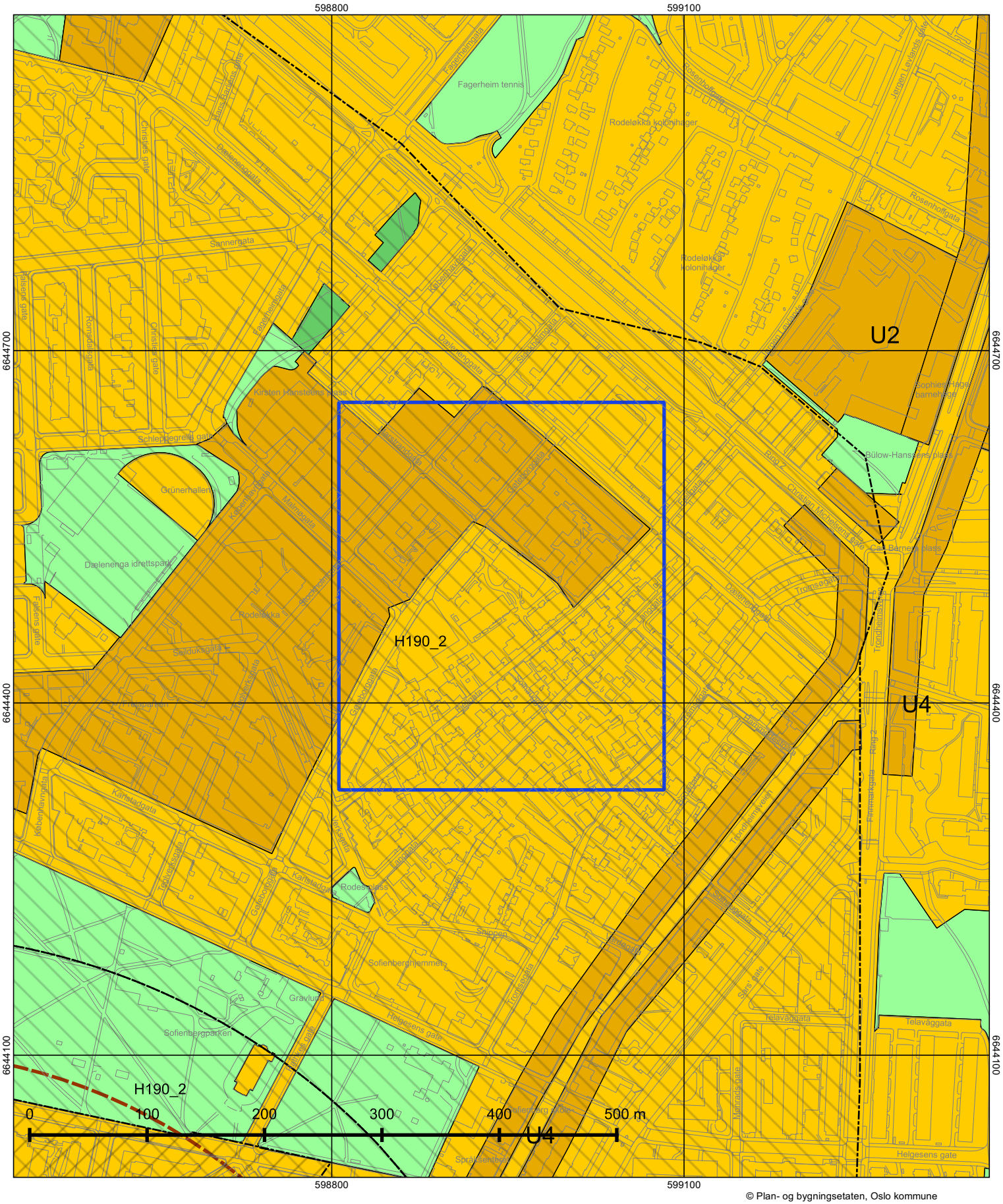
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142746/ 86511815
Adresse: FJELLGATA 28H
Gnr/Bnr: 227/157

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3004519
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142746/86511815
Deres ref.: 42491/

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fjellgata 28H
Gnr. 227 Bnr. 157 Snr. 34 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0075

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Karoline Selvåg
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 48 03 92 14
E-post: Karoline.selvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater