PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

GØTEBORGGATA 49

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

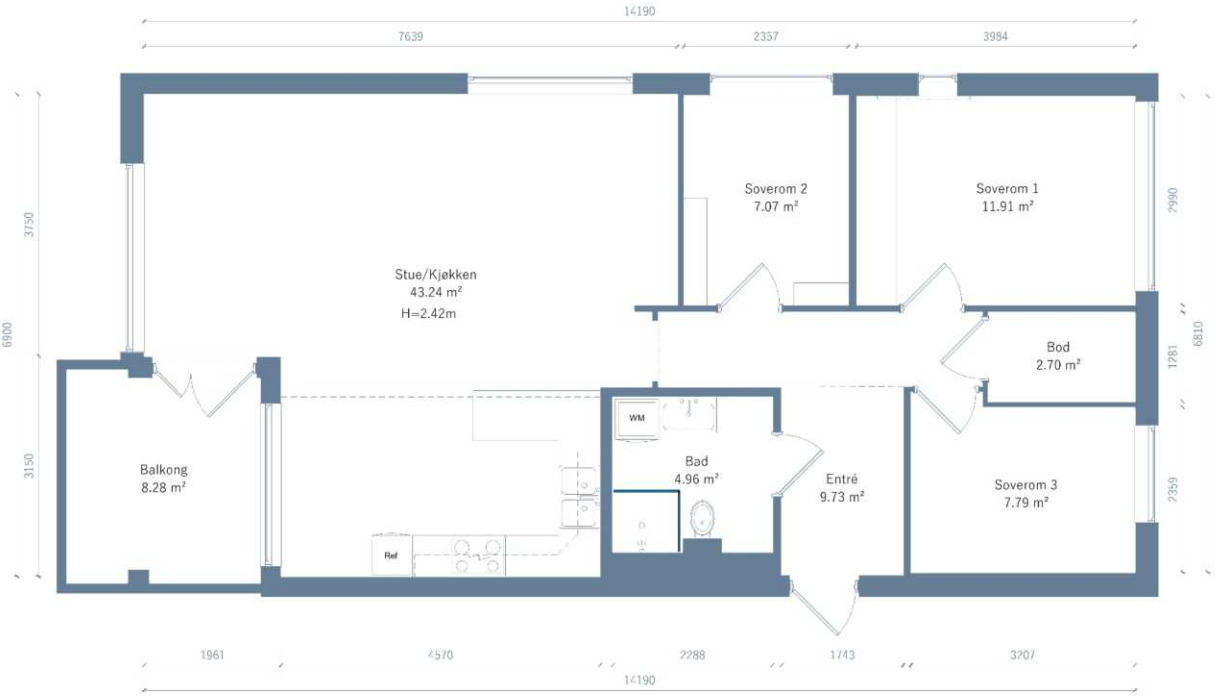
Takst & Interiorpartner AS

Gøteborggata 49, 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 203, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26045 **Referansenummer:** DS8418

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 52 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

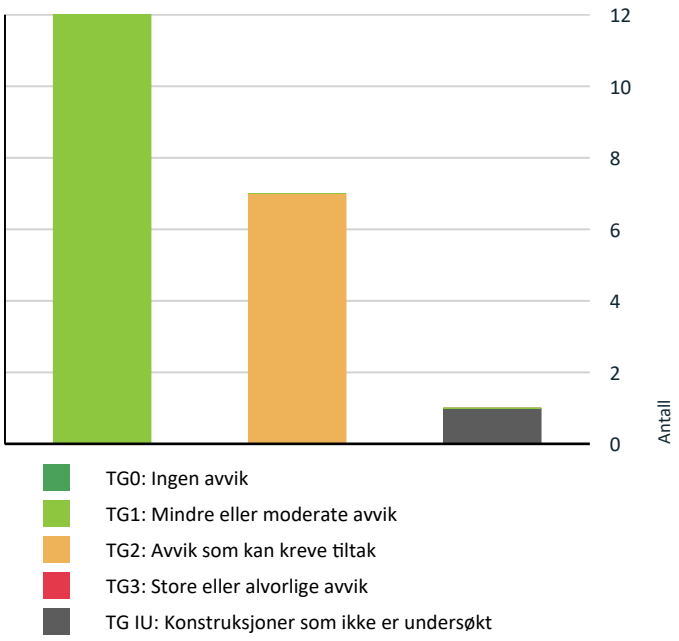
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Overflatearbeid pussing/sparkling/maling enkelte rom for styling før salg.
2021	Modernisering	Nytt gulv på kjøkken, stue og soverom 2021 ifm. vannskade.
2018	Modernisering	Nytt gulv på minste soverom (nærmest stue) høsten 2018 ifm. innflytting.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Utvendig svalgang til leiligheten.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2002. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 8,28 m².
Flislagt balkongdekke.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,42 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.
Liten skade på gulvet på hovedsoverommet (foran det lille vinduet) etter mindre vannlekkasje fra mobilt aircondition anlegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 30 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i fuger etter tidligere innredning. Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at hull er tettet med silikon eller lignende slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

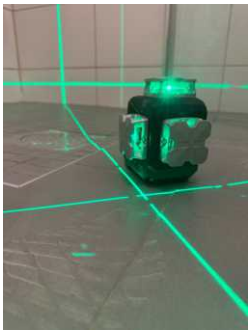
Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, mekanisk vifte over integrert koketopp/ ovn, kum med ettgreps blandebatteri, plater mellom overskap og benkeplate i tre og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.
Litt merker på benkeplaten.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør og skjulte rør på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap i entré med flomsikring til bad.
Skapet kunne ikke åpnes.
Hovedstoppekran i underskap på kjøkken. Denne fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.



TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

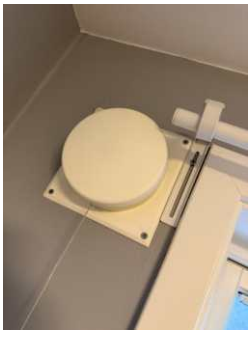
Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget. I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i boden. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

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

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

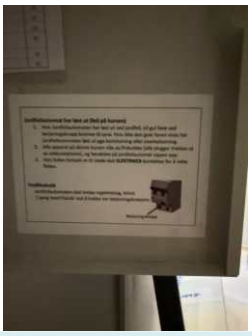
Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport







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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

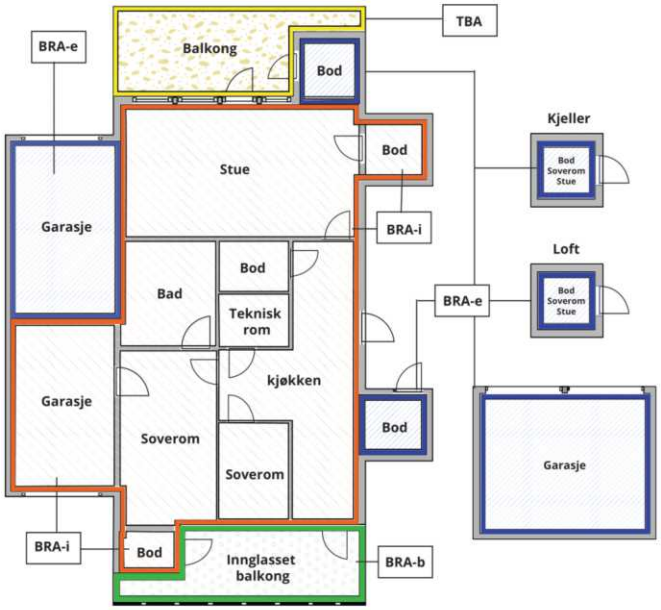
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	92			92	8
Kjeller		4		4	
SUM	**92**	**4**			**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bod, bad, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,3 m². Merket med B 31. S52. G49. H0405.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	203		52	2205 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Gøteborggata 49

Hjemmelshaver
Christiansen Carl Robert

Eierandel
90 / 5458

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning,
Tlf: 22 86 59 99

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gøteborggata er en rolig og attraktiv gate på Rodeløkka/Grünerløkka med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Boligen har en flott, tilbaketrukken beliggenhet i et meget populært boligområde.
I tillegg er gaten enveiskjørt, så man er godt skjermet fra støy og trafikk. Fra leiligheten er det gangavstand til Oslo sentrum, samt kort og trygg gangvei til skoler og barnehager.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter, forretninger og servicetilbud. Alt finner du i nærmiljøet.

Bydelen har flere store park- og grøntanlegg, blant dem kan vi nevne Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Torshovdalen, samt Botanisk Hage som kanskje er Oslos vakreste park. For hyggelige turer kan en spasere i fine, naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, eller nedover elven til Bjørvika og Operaen.

Meget gode kollektivmuligheter med T-bane, buss og trikk fra Carl Berner (alle byens linjer). Trikk- og bussforbindelse fra Birkelunden, Olaf Ryes plass, Schous plass og Thorvald Meyers gate.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bod, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt, laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Skjøte			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

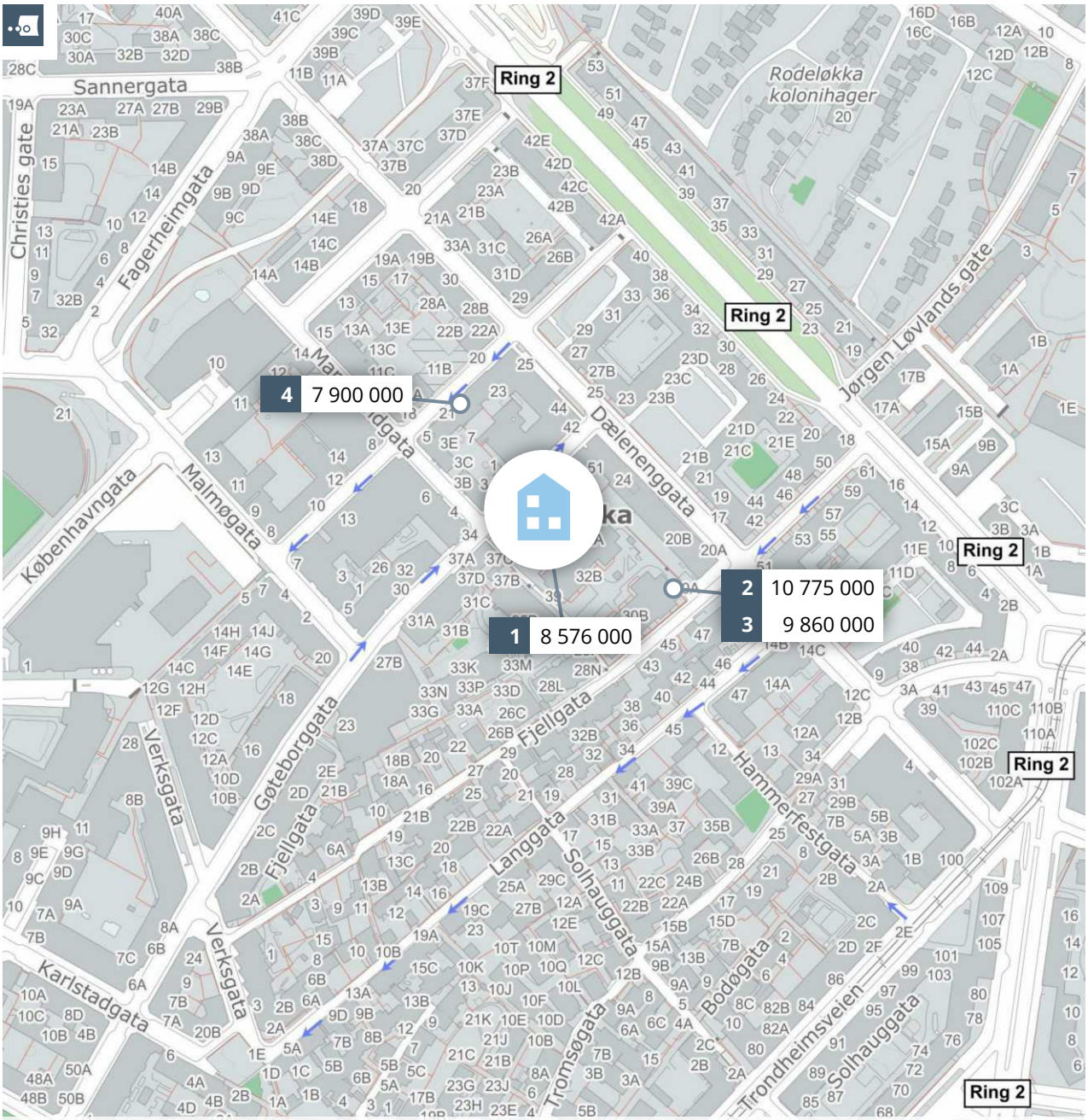
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med nøkler. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.



Meglers verdivurdering

GØTEBORGGATA 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gøteborggata 49, 0566 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 227 BNR 203 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 7

Verdivurdert til

9 300 000

187 209	9 487 209	103 122
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	5 948
Formue	26 494
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gøteborggata 49 85 m² 2002 2. etg 3 sov	28.10.2025	7 990 000	**8 400 000**	176 000	8 576 000	**100 894**
2	Fjellgata 30 A 90 m² 2017 4. etg 3 sov	26.02.2025	10 400 000	**10 775 000**	0	10 775 000	**119 722**
3	Fjellgata 30 A 88 m² 2018 4. etg 2 sov	03.09.2025	9 900 000	**9 860 000**	0	9 860 000	**112 045**
4	Stockholmgata 21 84 m² 2003 5. etg 3 sov	18.07.2025	7 900 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**94 048**

Meget romslig 4-roms med en flott og moderne planløsning. Leiligheten er en ende leilighet med lys fra tre sider og får med dette godt med naturlig lys. Boligen inneholder en romslig gang med oppbevaringsplass, praktisk innvendig bod, 3 gode soverom, romslig baderom og en stor, sosial stue og kjøkkenløsning med adkomst til vestvendt overbygget balkong på 8 kvm.
Leiligheten er blitt oppgradert med nye flotte en-stavs parkett gulv i 2021, og maling av gang og stue- og kjøkkenløsning i 2026. Dette gir boligen og moderne uttrykk.
Moderne boligkompleks med heisadkomst og biloppstillingsplass i felles avlåst og oppvarmet garasjeanlegg.
Her har man en flott familiebolig for den urbane familien.

Lys fra 3-sider
Solrik overbygd balkong
Stort sosialt allrom med stue og kjøkken
Nymalt gang og stue
Nyere en-stavs eikeparkett
Moderne bygg
Heisadkomst
Garasjeplass (mulighet for lader)
Sentralt med nærhet til det meste
Kort vei til kollektivtransport

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



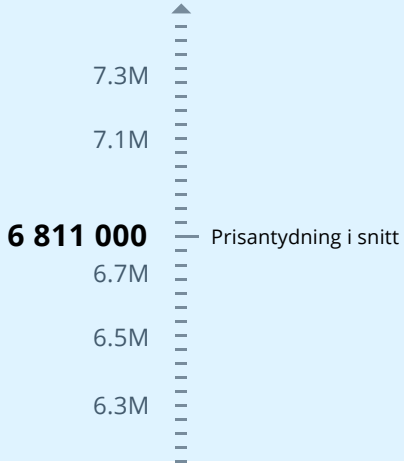
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.05.2018		17.08.2018	6 650 000	6 810 000	195 861	7 005 861	
10.02.2017		10.02.2017	-	6 800 000	-	6 800 000	
21.05.2014		21.05.2014	-	4 150 000	-	4 150 000	
15.10.2010	26.10.2010	18.11.2010	3 750 000	3 800 000	8 224	3 808 224	
20.04.2010		20.04.2010	-	3 750 000	-	3 750 000	2
15.01.2007	22.01.2007	21.03.2007	3 350 000	3 750 000	-	3 750 000	
01.03.2004		01.03.2004	-	2 310 000	-	2 310 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets nå

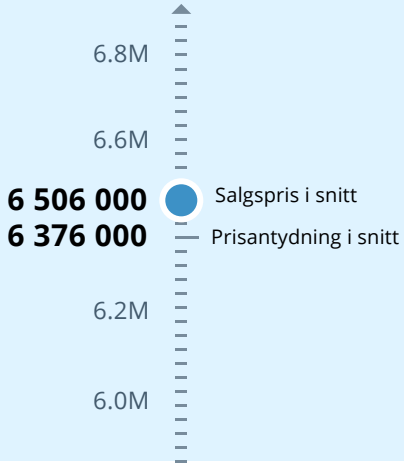
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

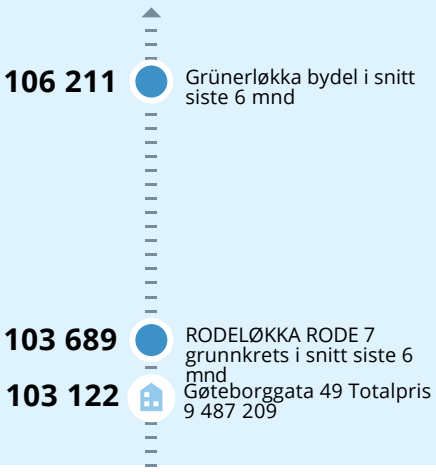
27
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251129

Selger 1 navn
Carl Robert Christiansen

Gateadresse
Gøteborggata 49

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 565758

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: 302251129

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Telemark Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Murstein og skiferplater på balkongens yttermur skal etterhvert utbedres av sameiet på grunn av utettheter som reduserer levetiden på mursteinen på muren rundt balkongen. Dette påvirker ikke leiligheten (ingen vanninntregning).

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Gelenderet på balkongen fornyet høsten 2025. Organisert av sameiets styre.

Arbeid utført av: Nordre Aker Drift AS

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

Document reference: 302251129

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

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: 302251129

Tilleggskommentar

Klargjort for el-billading i garasjen. Andre parkeringsplasser har dette installert. Parkeringsplassen som følger med leiligheten har ikke el-billader, men dette kan installeres på eksisterende infrastruktur. Ny varmtvannsbereder installert av faglært høsten 2021 etter liten vannlekkasje på kjøkkenet. Kvittering på varmtvannsbereder og installasjon foreligger. Nytt gulv lagt samtidig av KAPH Entreprenør AS. Arbeid via forsikringsselskap. Hele sameiet har Villavent avtrekksviftesystem. Det betyr at det elektriske avtrekket på badet aktiveres når kjøkkenviften skrus på.

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: 302251129

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Robert Christiansen	77e4a2c32cc81a0ba7bd4f72d17a109d39c371de	20.01.2026 12:14:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251129

- 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://doc.ingroupe.com/developer

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Stian Bakke
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: stian.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251129 . Vår ref.: 5443-1-052 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gøteborggt 49-51 Sameie
Organisasjonsnr:	885171702
Seksjonseier:	Christiansen, Carl Robert
Medeier:	
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Gøteborggata 49, 0566 OSLO
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	227
Bnr.	203

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565758.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

· Det er 41 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg i kjeller (md. leie p.t. kr. 150,- kommer i tillegg til felleskostnadene for boligseksjonen). Garasjen følger boligseksjonen ved salg. Garasjen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. · Felles sportsbod i underetasje. · Bod til hver leilighet i 1. underetasje. · Da sameiet har blitt påført en del skader, bl.a. på dører, i forbindelse med at meglere har klistret opp salgsskilt i forbindelse med visning, gjør vi oppmerksom på at meglere vil være økonomisk ansvarlig for slike skader i fremtiden. Selskapet har lån i Obos- banken. Dette er i hovedsak disponert til reparasjon av fasade. Sameiet har inntatt ordensregler i punkt 3-2 i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208183613
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	8 995 573,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 798,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	5 616,00
Internett	182,00

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:	582,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 109,-
Annen formue:	30 497,-
Gjeld:	192 253,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208183613
Restsaldo:	187 209,06
Kapitalkostnader:	1 507,69
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 187 209,06,-, 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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

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/Petter Hole, e-post: goteborggt49-51@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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5443

GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

14. mai 2025 kl. 18:30, hos Marit G51 H0501.

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
7. IN ORDNING
8. GEOFENCING AV BAKGÅRDEN
9. MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN
10. ENDRING I VEDTEKTER
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 5443 Gøteborggt 49-51 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 7

IN ORDNING

Forslag fremmet av:
Lars F. Berrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lars F Berrum (G49 H0101) «IN ORDNING». Kan vi ta en ny runde med IN ORDNING.? Jeg et personlig ikke helt hva dette innebærer, men finnes en mulighet til å betale ned egen fellesgjeld på leiligheten.

Styrets innstilling

Hva er en IN-ordning?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir deg muligheten til å betale ned din del av boligselskapets fellesgjeld. Med en IN-ordning kan du velge å betale ned gjelden raskere, noe som kan gi økonomiske fordeler på sikt. Hvorvidt det lønner seg å betale ned fellesgjelden avhenger av flere faktorer, inkludert din økonomiske situasjon og planer for fremtiden. Det er flere fordeler ved å betale ned fellesgjelden, spesielt hvis du ønsker å redusere de månedlige utgiftene dine. Ved å betale ned hele eller deler av gjelden, vil du se en direkte reduksjon i felleskostnadene du betaler hver måned. Samtidig må du være klar over at en nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det betyr at dersom du plutselig skulle trenge penger til andre formål, er det ikke mulig å øke fellesgjelden igjen. Nedbetalingen kan ikke reverseres. En leilighet uten fellesgjeld ofte fremstå som mer attraktiv for kjøpere, noe som kan øke verdien ved et fremtidig salg.

Dersom sameiet misligholder låneavtalen med banken, vil hver seksjonseier være ansvarlig for gjelden som følger deres respektive sameiebrøk. Har en seksjonseier betalt ned sin andel av lånet, er seksjonseieren fri for ansvar overfor kreditor.

Info fra OBOS Forvaltning

Sameiet må betale kr 26.500 inkl. mva i honorar dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodgjøtelse for avtalen er 10% inkl. mva av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10.000 inkl. mva og maksimum kr 20.000 inkl. mva pr år.

Det påløper ikke administrasjonsgodgjørelse i etableringsrett eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen, må inngå avtale og betale vederlag pr. innbetaling på kr 2.000 inkl. mva til OBOS.

Styret

OBOS honoraret oppleves som høyt.
Avdragene utgjør grovt regnet kr 1,000 pr mnd. av husleien.
Administrasjonen vil koste kr 25 pr mnd. i husleie.
Det er ikke hensyntatt eierbrøker, men gir et bilde av nivået.

Forslag til vedtak

Saken fremmes uten innstilling fra styret.

Sak 8

GEOFENCING AV BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av:
Lars F. Berrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette gjelder parkeringen av ELSPARKESYKLER i bakgården. Disse lager mye bråk og er ikke statisk fine å ha i bakgården. De blir ofte hentet eller skiftet batterier på om natten, noe som gir enda er bråk. Vi bor såpass nærme vanlig vei at jeg mener vi kan greie oss uten at disse må kjøres helt inn i bakgården. Jeg vet at det ofte er områder det ikke går an å parkere disse syklene på, kanskje det går an å melde dette til Voi Technolgy Norway AS, Ryde Technology AS, Bolt Services No AS.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Vi har allerede tatt kontakt med de tre tilbyderne for å høre om det er mulig å realisere dette - styret kan ikke garantere at det er mulig.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 9

MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av:
Lars F. Berrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg forslår å male de i ulike farger.

Styrets innstilling

Benkene er oljet med "båtolje" som gjør trespilene mer motstandsdyktige mot sol, vær og vind. Dette krever mindre vedlikehold, men alternativet lar seg også realisere gjennom dugnader og hagegruppa. Vi må imidlertid sikre at vi bruker en maling med god kvalitet.

Hagegruppa har drøftet dette med flere. Tanken er å bruke fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas med bruk av fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.

Sak 10

ENDRING I VEDTEKTER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 3-1 RETT TIL BRUK
Ny (10)
Ved utleie av seksjonen over 3 mnd. skal eier registrere leietakerne på VIBBO og sende melding til styret om leieforholdet.

Styrets innstilling

Vi sliter med å få vite hvem som er leietakere i noen få av utleieforholdene. Eier kan enkelt registrere dette i VIBBO, men VIBBO gir p,t, ikke melding til styret om dette. Får vi dette på plass, blir det enklere for oss å holde postkassene ringetablåene oppdaterte.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vi har fordelt oppgavene mellom oss.

Petter (styreleder har) hovedkontakten med sameiets leverandører av tjenester mht. avtaler / prosjekter.

Erik er kontaktpunkt for nøkler / postkasser / ringeklokke samt Internett / TV.

Marit og Maria er kontaktpunkter for hagegruppa.

Sverre er kontaktpunkt for elbillading.

Innstilling

Vi legger vekt på kontinuitet som gir alle medlemmene erfaring som gjør at de sammen kan fylle vervene på en god måte. Marit og Maria har bl.a. fått i gang en hagegruppe som "får liv "i bakgården vår.

Vi instiller følgelig på at styret gjenvelges.

Roller og kandidater

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

- Petter Hole

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

- Erik Moen
- Marit Haldar
- Sverre Thorbjørnsen

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

- Maria Louise Karlsen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024
GØTEBORGGATA 49 – 51 EIERSEKSJONSSAMEIE – Org.nr 887171702

Gårds- og bruksnummer: 227/ 203

Sameiet består av 65 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har 41 P-plasser som eies av nærmere definerte seksjoner.

Ansatte: 0

STYRET

Siden forrige ordinære årsmøte har styret disse medlemmene:

- Petter Hole (leder), Gøteborggata 51
- Erik Moen, Gøteborggata 49
- Marit Haldar, Gøteborggata 51
- Sverre Thorbjørnsen, Gøteborggata 51
- Maria L. Karlsen (vara), Gøteborggata 49

Maria deltar på alle styremøtene.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i IF SKADEFORSIKRING - polisenummer 5454430.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

- begrense skadeomfanget [f.eks. stenge hovedkranen] og prøve å kartlegge årsaken
- melde skaden meldes til *forsikringsavdelingen i OBOS* på: Telefon 02333 eller e-post forsikring@obos.no
- OBOS melder skaden til IF, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at
- kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av IF.
- melde skaden til styret umiddelbart - ved akutte hendelser: Bruk telefon!!
- sørge for at styret deltar ved befaringen med IFs skadetakserer

Egenandelen er kr 10 000 ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Eiere / leietakere skalha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

STYRETS ARBEID 01.01.2024 t.o.m. 16.02.2025

-

Gjennomførte fysisk Årsmøte som ble holdt hjemme hos Marit i G51.
Tusen takk til Marit for å ha stilt hjemmet til disposisjon for oss!

- Holdt 5 styremøter (34 saker er behandlet)
- Hatt 1 budsjettmøte med forvalteren vår
- Publisert 59 nyheter på VIBBO i 2024.
- Publisert 5 nyheter på VIBBO i 2025.
- Mottatt / Svart på 270 meldinger på VIBBO i 2024.
- Mottatt / Svart på 18 meldinger på VIBBO i 2025.
- Publisert 2 innlegg om bakgårdsfesten og julegrantenning på FACEBOOK.
- Har jevnlig dialog med Renovasjon når de ikke "leverer".
- Har jobbet med å bedre leveransen av vaktmester fra COOR og fått tilbud fra andre som alle har vært dyrere.
- Har fulgt opp reparasjon av heisene i G49 og 51 ved heisstans.
- Har DEFA / CLOUDCHARGE mht. feil og innmelding av nye brukere.
- Har funnet fram til AARSETH BOLIGVENTILASJON som kan bistå oss når Villavent enheten på kjøkkenet havarer.
- Har ikke lyktes med å finne fram til en portleverandør gjennom LÅSSENTERET mht. utredningen av lukkingen av bakgården, *men* det er ikke lagt på is. Andre prosjekter *har både fått og kan få* høyere prioritet.
- Har fått juridisk bistand fra OBOS for å få avsluttet et leieforhold der leietakerne drev en virksomhet som var uforenelig med et bofellesskap.
- Bistått eiere med teknisk dokumentasjon i forbindelse med oppussing.
- Bistått eiere i forbindelse med utbedringer som er sameiets ansvar.
- Bistått eiere i forbindelse med utbedringer som er eiers ansvar.
- Har sjekket overvåkingen i forbindelse med tyverier fra garasjen.
- Har behandlet 3 nabovarsler (1 i 2024 og 2 i 2025) relatert til rehabiliteringen av Gøteborggata 38, 42, 44 og Stockholmsgata 25 til studentboliger.
- Vi følger med på kWh prisen fra ENTELIOS og reduserte prisen for elbillading til kr 2 pr kWh. Prisen er holdt stabil gjennom vinteren.
- Avtalen om sommervedlikehold ble sagt opp – vi fikk oss HAGEGRUPPE!

HAGEGRUPPA

Marit og Maria fikk i gang denne gruppa! Takk til alle som har bidratt på «fast og løs» basis! Gruppa har:

- ryddet i plantekassene våre og plantet nye vekster
- fått på plass nye plantekasser med blomster
- montert og plassert ut nye bord og benker
- arrangert bakgårdsfest
- arrangert julegrantenning

NØKKELSANERING

Erik jobber på med denne:

- 20 av 65 leiligheter har informert Erik om hvilke nøkler de har.

- 12 nøkler er stengt ute fra sameiet.
- Husk at om en nøkkel dukker opp igjen, kan vi åpne den igjen

COOR

Leveransen består av vaktmester og tjenester fra underleverandører mht. *Renhold* og *vintervedlikehold*. Leveransene fra underleverandørene holder mål, mens vaktmestertjenesten fungerer dårlig - vi må mase på tjenester som "skal gå av seg selv". Vi har fått flere tilbud på vaktmestertjenester, men disse har vært en god del dyrere enn det vi har i dag; så vi valgte å ikke skifte ut Coor ennå. Arbeidet med å finne fram til en ny leverandør fortsetter imidlertid i 2025.

DUGNAD

Vårdugnad ble gjennomført container (RAGN-SELLS) og "kasteamnesti". Ellers har nå mange gjort en ekstra innsats for alle de som bor her:

- Bakgården ryddes for hensatt søppel.
- Søppelrommet ryddes når Renovasjon ikke har "levert".
- Søppelrommet ryddes når det settes ut avfall som ikke skal leveres der.
- Det ryddes i pappesker som ikke er brettet sammen.
- Smeltevann i garasjen fjernes med vannsugeren vår.
- Det ryddes snø foran inngangsdørene for å sikre at de går i lås.
- Dørpumper justeres og låser smøres.
- Sandkassa ryddes for hundeavføring.
- Innkjøringen til garasjen ble ryddet og strødd inklusiv øvre del av Gøteborggata for å få bedre framkommeligheten.

RENOVASJON

Vi klager til Renovasjon når de svikter som følge av sykdom / framkommelighet. Vi legger til rette for midlertidig bruk av søppelposer når dette skjer - BRUK DISSE! Renovasjon tar med seg alt når de kommer.

NABOHJELP

Vi er flinke til å låne ut P-plasser til naboer som trenger dette når de får besøk. Det lånes også ut litt verktøy. Vi er flinke til å ta vare på nøkler som glemmes i låser / mistes slik at de ikke blir stjålet, men levert tilbake (er det en Iloq nøkkel på nøkkelknippet; finner vi eieren). Vår eldste beboer ga seg ut på en litt for sen kveldstur og ble godt tatt vare på av Iris i G49. Sammen fikk vi beboeren tilbake i leiligheten og fikk varslet slekta.

GJENBRUK

På Facebook sidene våre, ser vi at ulike ting tilbys gratis til naboene.

FACEBOOK

Vi er flere administratorer, men Monica i G51 "passer" på disse sidene.

VIBBO

Sameiet har 126 beboere, 103 kan varsles på e-post, 109 på SMS og 22 på app.

Vi oppfordrer de 15 eierne som ikke har logget seg på VIBBO, til å gjøre dette nå.

Vi bruker VIBBO til all kommunikasjon - ikke bruk SMS eller epost. Dette gjør det enkelt for styremedlemmene å ta opp tråden hvis den som følger opp ikke er tilgjengelig.

Registrering av beboere:

- Eiere kan bare registreres eller fjernes etter salg av OBOS.
- Eiere kan selv registrere / avregistrere sine leietakere på VIBBO.
- Husk å informere styret om endringer i leieforhold mht. merking av postkasse / ringeklokke.

UTLEIE

Mange eiere som leier ut er nå flinke til å gi beskjed om endringer i leieforholdene. Men vi får *ikke* denne informasjon fra alle som leier ut. Dette må disse eierne ta tak i.

POSTKASSER

Disse "synger på siste verset". Det er lett å åpne hele rader både i 49 og 51. Dette er resultatet av over 20 års bruk og innbrudd. Vi har bestilt 15 skilt i perioden.
Vi får for få meldinger om utleie, noe som gjør at oppdateringen baserer seg på midlertidige oppklistrede lapper og tusjmerking. Tungvint med andre ord, samtidig som postkassene ikke blir seende spesielt bra ut.

DUEPLAGEN I G49

Anticimex har satt opp «pigger», men dette er ikke nok. Anticimex har forslått å «pakke» verandaene inn med finmasket netting. Dette er ikke spesielt estetisk («høysikkerhetsfengsel» følelse) *og* kostnaden er meget høy. Vi forsøker med å henge opp DVD / CD plater som gir blinkende gjenskinn av lys som duene skal skremmes av.

BRANNALARMER

Vi har hatt to alarmer som er utløst ved å trykke på 2 av brannmelderne i G49 og en falsk alarm fra brannmelderen i søppelrommet. De to første kan ha vært knyttet til «fest og moro» og / eller et spesielt utleieforhold i G49. Den siste kan ha blitt utløst av en støvsky når søppel ble kastet.

BILREPARASJON I GARASJEN

Dette foregår fortsatt og er knyttet til et enkelt utleieforhold (utleier bor ikke i

sameiet). Dette er ikke tillatt i hht. vedtektene.

VEDLIKEHOLD 2024

ALT I GLASS

Har i 2024 skiftet ut / reparert vinduer i G49 og G51. Dette arbeidet fortsetter i 2025.

CAVERION

Har gjennomført Årskontroller *og*gjort eventuelle reparasjoner av ladeanlegget for el-biler, brannalarmanlegget og felles ventilasjonsanlegg. I 2024 har de montert ny belysning i bakgården langs hekken mot naboeiendommen.
I 2024 har de skiftet noen av takviftene og funnet / reparert en jordfeil.
I 2025 skal de skifte ut mini-brannalarmsentralen i G49 U01 gangen og bytte en brannmelder i G49 U0103.

OSLO HEISKONTROLL

Uavhengig kontroll av heisene er gjennomført. Avvikene de fant ble meldt til KONE.

KONE

Årlig kontroll / service / utbedringer etter heiskontroll og ved heisstans er gjennomført.

NASSAU / NORPORT

Årlig kontroll / service av garasjeport er gjennomført.

LÅSSENTERET

Service / kontroll / utskifting av låser og dørpumper er gjennomført.

DEFA / CLOUDCHARGE

Anlegget har noen problemer i perioder, men er stabilt i forhold til mange andre, men de har nå noen utfordringer ifølge Caverion. Et godt brukergrensesnitt for administrasjon er fremdeles ikke på plass. De skiftet betalingsleverandør til STRIPE som dessverre ikke har en løsning for e-faktura pt.. Dette innebærer at faktura kommer på Email – ikke blokker avsender og marker dette som et forsøk på bedrag.

TAGGING

Dette be fjernet våren 2024 og det blir en ny runde våren 2025.

Sen høst / vinter / tidlig vår er perioder da det er for kaldt til å fjerne tagging.

VEDLIKEHOLD 2025 - 2050

Styret arbeider for å sikre sameiernes verdier gjennom et godt vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer / - installasjoner. Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vi har noen problemer som følge av dårlige byggetekniske valg, men vi er nå hovedsakelig *over i en fase med normalt vedlikehold* av et bygg som nå har blitt 22 år gammelt. Nedenstående gir en grov oversikt over kommende vedlikehold basert på dette:

20?? VIKTIG

• **Rehabilitering av garasjegulv og søyler** – fuktgjennomtrenging til G49 U02 Næring

• **Rehabilitering av trefasaden** – de mest værutsatte delene er modne for utskifting

• **Rehabilitering av verandaene med murbrystning.**

• **Rehabilitering av et sluk i bakgården ved G51 (ved oppgangen)**

• **Rehabilitering av skifertrappen**

• **Utskifting av belysning i fellesarealene**

20??

• Veranda G49 H0404: Utbedre fuger rundt slukene.

• Veranda G49 H0403: Sjekke flislegging.

• G49 svalgang – kontroll av fuge G49 H05 og membran på svalgangstak.

20??

• Kontroll / Rehabilitering av soilrørenes utluftingskanaler.

• Stenging av bakgård - nye porter og porttelefonanlegg.

• Utskifting av postkasser.

• Rehabilitering av sandkassen (ny sand).

• Reparasjon av luftventiler med feil fall / beslag.

• Rehabilitering av «pumperom».

2028

Dette tidsestimatet er basert på forventet levetid.

• Taktekking

• Taktekking ventilasjonshus

2049

Dette tidsestimatet er basert på forventet levetid.

• Tekking av verandaer og gulv i inntrukne etasjer - G49 H4/5 og G51 H5.

"NYTTIG Å VITE"

VIBBO

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du:

- *Oversikt* over din bolig ogfelleskostnader
- *Nyheter* publiseres her av styret
- *Meldinger* kan sendes til styret og styret kommuniserer direkte med enkelte eller grupper her.

Bruk denne kanalen; *ikke* mail / SMS. Dette sikrer at hele styret kan følge en sak fra A til Å.

Oppslag brukes til informasjon fra beboerne om tapt / funnet, oppussing som gir støy mm..

Tema inneholder informasjon om bl.a. Avfall, Brann, Bredbånd, EL-bil lading, Nøkler, mm..

FACEBOOK

Sameiet har en lukket gruppe her med 86 medlemmer. Denne kanalen brukes i forbindelse med lån av ledige P-plasser, tapt / funnet, lån av verktøy mm..

BREDBÅND

NEXTGENTEL er sameiets leverandør av fibernett:

- Kapasitet 100/100 som ligger i husleien - *er* spesifisert på fakturaen.
- Avtalen er fornyet for nye 3 år i 2022
- Du kan i tillegg kjøpe økt kapasitet på nettjenesten og ulike TV-pakker.
- Kundetelefon 21 49 55 89 https://www.nextgentel.no/
- NEXTGENTEL har også en APP som er nyttig for testing av ruteren.
- NB! En ruter «lever» i 3 til 5 år: Gratis utskifting hos NextGenTel.
- Ved oppussing, må du passe på å *ikke*skade koblingsboksen og / eller fiberkabelen. Nettet kan da falle ut og i verste fall kan anlegget bli skadet.
- Flytter du, skal du gi NEXTGENTEL relevant informasjon om ny eier.

ELBILLADING

Infrastrukturen DEFA ladere og CLOUDCHARGE for styring, faktura mm..

- DEFA lader / montering bestilles hos styret som fakturerer eier av P-plassen i etterkant av installasjonen.
- CLOUDCHARGE tjenesten har et grunnabonnement som faktureres hver måned.
- CLOUDCHARGE sender feilmeldinger til styreleder for rask utbedring av feil.
- STRIPE er nå CLOUDCHARGES betalingsløsning. som ennå *ikke* har e-faktura.
- kWh prisen som fastsettes av styret (ref. vedtektene), er p.t. kr 2,00.
  Den skal dekke forbruket, årskontroll og vedlikehold av anlegget.

ELEKTRISK KRAFT

Fellesanlegg får strøm fra ENTELIOS med OBOS-avtale som gir en lav kWh pris.

Strøm til leilighetene er *ikke* en del av denne avtalen. AMS måleren din rapporter forbruket ditt direkte til strømleverandøren din. Du slipper å lese av målerstanden manuelt – all informasjon fins digitalt hos din strømleverandør.

Ved salg eller utleie av boliger skal du:

- informere leverandøren din om dette for å få til en sømløs overgang / forhindre stenging.
- utarbeide en energiattest for boligen din hos www.energimerking.no.

BRANNALARM

Vi har direkte varsling til brannvesenet fra heisene, oppgangene, garasjen, leilighetene og næringsseksjonen.

- Brannsentralen varsler feil med SMS til styreleder – slik rettes de raskt.
- De røde blinkene lysene i sensorene er en «selvtest» som forteller at alt er OK!
- Du kan ikke koble fra sensoren fordi alarmen da slutter å virke i hele etasjen din.
- Tomgangskjøring / bilreparasjon i garasjen er forbudt.

VENTILASJON - FELLESAREALER

Dekker garasjen, søppelrom og boder. Anlegget har varmegjenvinner.

Driftstiden er mandag til søndag fra 07 til 22 pga. støyutslippet i bakgården.

VENTILASJON LEILIGHETER

Leilighetene har denne ventilasjonsløsningen:

- Undertrykksventilasjon som skal forhindre fuktskader / oppvekst av sopp.
- Avtrekksviftene står på taket og trekker kontinuerlig frisk luft inn gjennom veggventilene.
- Viften din styres av VILLAVENT panelet som står over komfyren på kjøkkenet.
- VILLAVENT har innstillingene stor prikk gir ekstra ventilasjon på badet, liten prikk betyr grunnventilasjon og trinn 1 – 3 ekstra avtrekk på kjøkkenet.
- Fettfilteret skal rengjøres 2 ganger i måneden.
- Tobakks-- og grillrøyk trekker lett inn som følge av denne løsningen – VIS OMTANKE!
- Ved oppussing og ombygging skal denne løsningen videreføres.

VARMTVANNSBEREDER

Leilighetene har en varmtvannsbereder hver. Disse er fra byggeåret 2002 og har en levetid på 25 år. Dette innebærer at:

- eier / leietaker er ansvarlig for tilsyn
- eier er ansvarlig for utskifting
- ved utskifting **skal** rørleggeren din montere vannstoppventil og vannsensorkabel.

NØKLER / LÅSER OG GARASJEPORTÅPNER

Hoveddører - ILOQ

Digitale nøkler / låser gir adgang til sameiet (hoveddører, garasje og bodanlegg). Si ifra hvis du mister en ILOQ nøkkel; så kan vi sperre den for adgang til sameiet.

Leilighetene

Nøklene og låsen i leiligheten er du selv ansvarlig for.

Garasjeportåpner

Denne bestilles via styret og kodes av styret.
Portåpneren er batteridrevet, så du må skifte batteri med jevne mellomrom.
Mister du portåpneren eller den blir stjålet, må du informere styret slik at vi får kodet om anlegget og alle garasjeportåpnerne.

VINDUER

Vi har hengslede vinduer som vipper opp. Her er noen tips som gir vinduene lang levetid:

- «12 timer åpent skal etterfølges av 12 timer lukket».
- Rengjør glass, rammer og karmer minst 2 ganger i året innvendig og utvendig.
- Smør alle hengsler, lukke-, låse- og dreiebeslag en gang i året med olje f.eks. symaskinolje eller WD 40.
- Kontroller skjøter og tetninger årlig. Dra over tetningslisten med en klut fuktet med litt silikonbasert pleieprodukt for å holde de myke.
- Trevinduer må males med jevne mellomrom – solvendte fasader krever hyppigere maling.
- Om vinteren kan det komme kondens på soveromsvinduene. Luft ut og tørk av kondensen på vindu og karm. Slik unngår du mugg og råte.

GARASJEGULV

Fellesgarasjer bygges i Norge uten noen form for drenering. På spørsmål om hvorfor, får vi to dårlige unnskyldninger:

- det vil kreve en kum med oljeavskiller
- avrenningen kan bli for stor for det kommunale avløpssystemet

I vinterhalvåret får vi inn mye snø, is og slaps som inneholder salt som tærer på betongen *og* armeringen. 1 bil som ikke har blitt kostet for snø kan legge igjen over 100 liter med smeltevann!

Derfor må vi koste av bilene ogta en liten runde med kosten / skrapa i hjulbuene før vi kjører inn.

HMS

Målet er et trygt og trivelig bomiljø som ikke belaster det ytre miljøet. HMS ansvarlig er styrets leder.

HELSE

- Leilighetene har livsløpsstandard og adkomst kan skje med heis.
- Fargene i ganger og oppganger tilfredsstiller kravene til universell utforming.
- Leilighetene undertrykksventilasjon.
- Dyrehold er tillatt. Hunder skal føres i bånd i fellesarealene bakgården skal ikke brukes som «toalett» for dyrene.

MILJØ

Avfall kildesorteres og deponeres iht. kommunale regler. I søppelrommet leverer vi:

- Papp / papir NB! Pappesker skal brettes sammen uansett størrelse!
- Plast skal legges i de lilla avfallsposene fra renovasjonsetaten.
- Matavfall skal legges i de grønne avfallsposene fra renovasjonsetaten
- Restavfall som legges i vanlige plastposer

Alt annet avfall skal vi levere til:

- Returpunkter (containere) for glass / metall og fra 2025 rene klær / sko / tekstiler
- Miljøstasjon Sofienbergparken
- Brobekk Gjenbruksstasjon som også tar imot bygge- og hageavfall.

*Avløp*er tilknyttet kommunalt nett der kloakken renses ved «VEAS». Matfett kan tette avløpsrør, fordi det herder i rørene. Dette forbygges ved å helle fettet på en plastflaske eller fjerne fettet med tørkepapir og kaste dette i avfallet.

Ventilasjonsanlegget som dekker fellesarealet, har varmeveksler.

*Belysningen*styres av lys- / bevegelsesfølere for å redusere strømforbruket.

SIKKERHET – BRANN

Vi har direkte varsling til brannvesenet fra fellesarealer, heis, leiligheter og næringsseksjon. Her er litt nyttig informasjon:

- Du har ikke lov til å koble fra felles brannalarm.
- Har du en lokal brannalarm i tillegg, må du skifte batterier årlig.
- Vinduer mot svalgangene er brannvinduer med spesialglass.
- Noen vinduer mot svalgangene kan ikke åpnes av brannvernhensyn.
- Du skal kontrollere brannslangen på kjøkkenet årlig.
- Pulverapparatet skal også kontrolleres årlig; husk å snu de minst 4 ganger.
- Trappeløpene har brannventilasjon som skal holde de fri for røyk.
- Dørene til svalgangene og dørene i kjelleren skal alltid være lukket, fordi de er branndører.
- Fellesarealer skal holdes fri for sykler, barnevogner, møbler og søppel.

- Hvis du svir maten: drukner du den i vann, «maks-er» du avtrekket og åpner alle vinduene.
- Hvis frityren tar fyr; legger du på grytelokket for å kvele brannen.
- Brenner det; slukker du med brannslangen eller pulverapparatet.
- ALLE SKAL RØMME BYGGET NÅR BRANNALARMEN GÅR.
- MØTEPLASS ER DÆLENENGGATA 23 (utenfor G51; bakgården ligger oppå garasjen).
- BLI I LEILIGHETEN HVIS RØMNINGSVEIEN ER BLOKKERT.

SIKKERHET – HEIS

Respekter maksimal vekt som anvist i heisen. Ikke lemp tunge ting inn – dette er en personheis ikke vareheis. Kontakt KONE HEIS Vakttelefon (24/7) hvis du sitter fast i heisen..

SIKKERHET – TYVERI

Forebygging av tyveri:

- Ikke slipp inn uvedkommende
- Garasje- og bodanlegget er TV-overvåket for å forebygge skadeverk / tyveri.
- Beboerne er ansvarlige for at ytterdører og garasjeporten holdes lukket.
- Garasjeportåpnere skal ikke oppbevares i bilen.
- Nøkler skal IKKE legges i postkassen for utlevering / innlevering.
- Bruk nøkkeltjenesten hos Seven Eleven på Carl Berners Plass.

SIKKERHET – DUGNADER

Arbeidet er begrenset til ufarlige oppgaver som ikke krever spesiell kompetanse.

HMS AVVIK

Disse meldes styreleder vi VIBBO som:

- Oppretter styresak ved behov.
- Tilkaller håndverkere ved akutte hendelser på vegne a sameiet eller sameieren.
- Følger opp saken til den er lukket.
- Informerer om hendelsen og framdrift i arbeidet på VIBBO.

GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 885 171 702, KUNDENR. 5443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 612 879	3 600 742	3 635 000	3 635 000
Ladeinntekter EL-bil		10 291	0	0	0
Andre inntekter	3	6 250	23 384	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 629 420**	**3 624 126**	**3 635 000**	**3 635 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 727	-9 760	-12 000	-12 480
Forretningsførerhonorar		-133 465	-126 925	-133 000	-139 650
Konsulenthonorar	7	-27 491	-40 749	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-704 960	-1 928 729	-880 000	-890 000
Forsikringer		-272 124	-248 754	-275 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-555 254	-476 383	-600 000	-685 750
Energi/fyring		-129 033	-177 414	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 719	-121 385	-160 000	-166 400
Andre driftskostnader	10	-255 313	-273 830	-353 000	-366 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 326 775**	**-3 506 618**	**-2 795 690**	**-2 973 010**
DRIFTSRESULTAT		**1 302 644**	**117 508**	**839 310**	**661 990**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 270	30 018	0	0
Finanskostnader	12	-677 979	-560 306	-595 000	-595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-642 709**	**-530 288**	**-595 000**	**-595 000**
ÅRSRESULTAT		**659 935**	**-412 780**	**244 310**	**66 990**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-412 780		
Reduksjon udekket tap		659 935	0		

GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 885 171 702, KUNDENR. 5443

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		95 388	9 195
Forskuddsbetalte kostnader		16 022	15 348
Driftskonto OBOS-banken		1 022 111	821 464
Driftskonto OBOS-banken II		1 565	0
Sparekonto OBOS-banken		829 617	792 048
Sparekonto OBOS-banken II		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		**1 964 721**	**1 638 072**
SUM EIENDELER		**1 964 721**	**1 638 072**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 392 160	-8 052 096
SUM EGENKAPITAL		**-7 392 160**	**-8 052 096**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 237 945	9 462 319
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 237 945**	**9 462 319**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 337	45 632
Leverandørgjeld		51 706	64 206
Påløpte renter		3 660	58 999
Påløpte avdrag		0	17 035
Annen kortsiktig gjeld	15	22 233	41 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 937**	**227 849**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 964 721**	**1 638 072**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

Petter Hole /s/ Erik Moen /s/ Sverre Thorbjørnsen /s/

Marit Haldar /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 bolig	3 238 248
Felleskostnader næring	169 788
TV/Internett	141 960
Garasje	85 116
Næring til gode	-22 233
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 612 879**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	6 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 727.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-678
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 491**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 204
Drift/vedlikehold VVS	-9 686
Drift/vedlikehold elektro	-198 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-137 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 122
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-704 960**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-354 150
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-555 254**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 506
Datautstyr	-950
Annet driftsmateriale	-1 798
Vaktmestertjenester	-89 888
Renhold ved firmaer	-120 014
Snørydding	-29 165
Andre fremmede tjenester	-4 284
Trykksaker	-153
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 839
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 313**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	34 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 093
SUM FINANSINNTEKTER	**35 270**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-677 932
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-677 979**

NOTE: 13
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: 14

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-9 496 287	
Nedbetalt tidligere	33 968	
Nedbetalt i år	224 374	
		-9 237 945
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 237 945**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Næring til gode 2024	-22 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-22 233**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DTCVY-LGJLW-37WEO-OYUIJ-EAHD7-ZC1EI

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-25 20:17:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DTCVY-LGJLW-37WEO-OYUIJ-EAHD7-ZC1EI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5443 **Selskapsnavn:** GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 885171702
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:30, hos Marit G51 H0501.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anda Blay, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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:**
> Som fører av protokollen ble Anda Blay foreslått. Som protokollvitner ble Petter Hole foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. IN ORDNING

Fremmet av: Lars F. Berrum

Lars F Berrum (G49 H0101) «IN ORDNING». Kan vi ta en ny runde med IN ORDNING.? Jeg et personlig ikke helt hva dette innebærer, men finnes en mulighet til å betale ned egen fellesgjeld på leiligheten.

Styrets innstilling
Hva er en IN-ordning?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir deg muligheten til å betale ned din del av boligselskapets fellesgjeld. Med en IN-ordning kan du velge å betale ned gjelden raskere, noe som kan gi økonomiske fordeler på sikt. Hvorvidt det lønner seg å betale ned fellesgjelden avhenger av flere faktorer, inkludert din økonomiske situasjon og planer for fremtiden. Det er flere fordeler ved å betale ned fellesgjelden, spesielt hvis du ønsker å redusere de månedlige utgiftene dine. Ved å betale ned hele eller deler av gjelden, vil du se en direkte reduksjon i felleskostnadene du betaler hver måned. Samtidig må du være klar over at en nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det betyr at dersom du plutselig skulle trenge penger til andre formål, er det ikke mulig å øke fellesgjelden igjen. Nedbetalingen kan ikke reverseres. En leilighet uten fellesgjeld ofte fremstå som mer attraktiv for kjøpere, noe som kan øke verdien ved et fremtidig salg.

Dersom sameiet misligholder låneavtalen med banken, vil hver seksjonseier være ansvarlig for gjelden som følger deres respektive sameiebrøk. Har en seksjonseier betalt ned sin andel av lånet, er seksjonseieren fri for ansvar overfor kreditor.

Info fra OBOS Forvaltning

Sameiet må betale kr 26.500 inkl. mva i honorar dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodgjøtelse for avtalen er 10% inkl. mva av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10.000 inkl. mva og maksimum kr 20.000 inkl. mva pr år.

Det påløper ikke administrasjonsgodgjørelse i etableringsrett eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen, må inngå avtale og betale vederlag pr. innbetaling på kr 2.000 inkl. mva til OBOS.

Styret

OBOS honoraret oppleves som høyt.
Avdragene utgjør grovt regnet kr 1,000 pr mnd. av husleien.
Administrasjonen vil koste kr 25 pr mnd. i husleie.
Det er ikke hensyntatt eierbrøker, men gir et bilde av nivået.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken fremmes uten innstilling fra styret.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag vedtatt med 10 stemmer for**

8. GEOFENCING AV BAKGÅRDEN

Fremmet av: Lars F. Berrum

Dette gjelder parkeringen av ELSPARKESYKLER i bakgården. Disse lager mye bråk og er ikke statisk fine å ha i bakgården. De blir ofte hentet eller skiftet batterier på om natten, noe som gir enda er bråk. Vi bor såpass nærme vanlig vei at jeg mener vi kan greie oss uten at disse må kjøres helt inn i bakgården. Jeg vet at det ofte er områder det ikke går an å parkere disse syklene på, kanskje det går an å melde dette til Voi Technolgy Norway AS, Ryde Technology AS, Bolt Services No AS.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Vi har allerede tatt kontakt med de tre tilbyderne for å høre om det er mulig å realisere dette - styret kan ikke garantere at det er mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

9. MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN

Fremmet av: Lars F. Berrum

Jeg forslår å male de i ulike farger.

Styrets innstilling
Benkene er oljet med "båtolje" som gjør trespilene mer motstandsdyktige mot sol, vær og vind. Dette krever mindre vedlikehold, men alternativet lar seg også realisere gjennom dugnader og hagegruppa. Vi må imidlertid sikre at vi bruker en maling med god kvalitet.

Hagegruppa har drøftet dette med flere. Tanken er å bruke fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas med bruk av fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.

✓ **Vedtatt. forslag vedtatt med 11 stemmer for**

10. ENDRING I VEDTEKTER

§ 3-1 RETT TIL BRUK
Ny (10)
Ved utleie av seksjonen over 3 mnd. skal eier registrere leietakerne på VIBBO og sende melding til styret om leieforholdet.

Styrets innstilling
Vi sliter med å få vite hvem som er leietakere i noen få av utleieforholdene. Eier kan enkelt registrere dette i VIBBO, men VIBBO gir p,t, ikke melding til styret om dette. Får vi dette på plass, blir det enklere for oss å holde postkassene ringetablåene oppdaterte.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas.

✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Vi har fordelt oppgavene mellom oss.

Petter (styreleder har) hovedkontakten med sameiets leverandører av tjenester mht. avtaler / prosjekter.

Erik er kontaktpunkt for nøkler / postkasser / ringeklokke samt Internett / TV.

Marit og Maria er kontaktpunkter for hagegruppa.

Sverre er kontaktpunkt for elbillading.

Innstilling
Vi legger vekt på kontinuitet som gir alle medlemmene erfaring som gjør at de sammen kan fylle vervene på en god måte. Marit og Maria har bl.a. fått i gang en hagegruppe som "får liv "i bakgården vår.

Vi instiller følgelig på at styret gjenvelges.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Hole

Følgende stilte til valg:
Petter Hole

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marit Haldar

Erik Moen
Sverre Thorbjørnsen

Følgende stilte til valg:
Marit Haldar
Erik Moen
Sverre Thorbjørnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Louise Karlsen

Følgende stilte til valg:
Maria Louise Karlsen

V E D T E K T E R

FOR

GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

, org. nr. 885 171 702

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte16. januar 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter. Endret 6. april 2021. Sist endret 13.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.10.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 65 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr.227 bnr. 203 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler som framkommer av seksjonsbegjæringen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3)Seksjonerte tilleggsdeler består av garasjeplassene.

Det er 41 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg i kjeller. Plassene er tilleggsdeler til boligseksjonene og følger boligseksjonene ved salg.

Garasje følger følgende seksjoner: 5, 8, 9, 13, 14,15,16,19, 20, 21, 22, 26, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 63, 64, 65 og 66

(4) Hver seksjon disponerer bod i fellesareal i 1. underetasje.

(5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

BESKYTTET

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes hoveddel.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn 2 boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder også når erverv av en eierseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Dette er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

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

(4) Utleie av boder lokalisert i G49 U01 og G51 U01 til andre enn seksjonseiere i sameiet er ikke tillatt.

(5) Garasjeplasser kan kun selges fritt mellom seksjonseiere, men en seksjonseier kan ikke eie mer enn to P-plasser. Ved salg skal det sendes melding til styret og forvalter samt gjennomføres reseksjonering og tinglysning.

(6) Sameiets styre og forvalter skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier / leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

BESKYTTET

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Flislegning av verandagulv er ikke tillatt som følge av byggets konstruksjon.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer.

Seksjonseiere som søker om tiltak som berører fellesarealer/fasader, må:

(1) innhente Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket
(2) søke styret om tillatelse
(3) utarbeide detaljerte planer

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Hvis styret eller årsmøtet gir tillatelse til gjennomføring av tiltaket, inngås det skriftlig kontrakt mellom sameiet og søkeren der det bl.a. skal framgå at søker bærer kostnadene ved

(1) gjennomføringen av tiltaket.
(2) tilbakeføring av fasader i opprinnelig stand hvis tiltaket viser seg ikke å være gjennomførbart av tekniske hensyn.
(3) utbedring av eventuelle skader som måtte oppstå ved gjennomføringen av tiltaket.
(4) utbedring av eventuelle skader som måtte oppstå som følge av at arbeidet ikke er uført fagmessig eller forskriftsmessig.
(5) følgeskade som kan tilbakeføres til installasjonene eller arbeid som er utført i forbindelse med installasjonen er seksjonseier ansvarlig for.

(6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

BESKYTTET

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen: Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn

3-2 Ordensregler

Generelt

(1) Ordensreglene skal sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

(2) Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Dette gjelder også ved utleie av garasjeplass. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Forespørsler, forslag og klager

(3) Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Tilbakemelding fra styret skjer – avhengig av saken - skriftlig via SMS, e-post, brev eller på VIBBO.

Ro

(4) Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet i følgende perioder:

- hverdager mellom kl.23:00 - 07:00
- helg og helligdager mellom kl.23:00 -10:00

(5) Skal man holde selskap, fest eller drive med støyende arbeid som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og på siden varsles. Bestemmelsen om ro skal likevel overholdes.

(6) Det skal søkes om tillatelse fra styret når det skal gjennomføres arbeider som fører til at andre beboere utsettes for støy- og / eller støvplager i mer enn 3 dager.

Nøkler og skilting

(7) Seksjonseier bestiller nøkler og garasjeportåpnere av styret. Seksjonseier faktureres direkte.

(8) Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å bestille skilting hos styret.

BESKYTTET

(9) Bruk av klistrelapper er tillatt inntil skilting er på plass.

(10) All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal godkjennes av styret på forhånd.

Dyrehold

(11) Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Hunder skal føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne. Det er ikke tillatt å bruke bakgården som hundetoalett. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det dokumenteres at det er til ulempe for andre beboere eller eiendommen.

Balkonger

(12) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Grilling på balkonger tillates kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Beboere oppfordres på det sterkeste til å begrense røyking på balkonger av hensyn til naboer. Det er ikke tillatt å mate dyr på sameiets balkonger.

Avfall

(13) Oslo Kommunes til enhver tid gjeldende kildesorteringsregler skal følges. Det er ikke tillatt å sette avfall i fellesarealene inne som ute.

Husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet.

Papir- og pappavfall flatpakkes og plasseres i papircontainerne.

Øvrig avfall (glass, klær, bøker, møbler, maling, kjemikalier, byggeavfall, metallavfall, småelektriske apparater, hageavfall, gassflasker mm.) må seksjonseier / leietaker selv bringe til gjenbruksstasjonen ved Sofienbergparken eller på Brobekk.

Fellesarealer

(14) Alle skal bidra til å holde fellesarealene rene og ryddige. Det er ikke tillatt å mate dyr i sameiets bakgård.

(15) Alle skal sørge for at dører til oppganger, garasje, kjeller og fellesrom holdes låst.

(16) Rømningsveiene skal holdes frie. Det er ikke tillatt å hensette noe (som bildekk, ski, sykler, sko, kjelker, møbler m.m.) i fellesarealene eller i garasjen. Unntatt fra dette er barnevogner og rullatorer når de plasseres slik at de ikke er til hinder for rømning eller vanlig ferdsel.

(17) All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantenner, antenner, utelamper og lignende skal forhånds-godkjennes av styret.

(18) Det er ikke tillatt å røyke i heisen og fellesarealene innendørs.

(19) Grilling i bakgården tillates kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

Parkering

(20) Det er ikke tillatt å parkere motorvogn, motorsykler eller scootere på fellesarealene eller utenfor oppmerkede plasser i garasjen, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med f

BESKYTTET

lytting, syketransport eller lignende. Ulovlig parkerte motorvogn kan bli fjernet uten varsel for eiers regning og ansvar.

(21) Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjen, bakgården eller på P-plassene næringsseksjonen disponerer utenfor Gøteborggata 49.

(22) Sykler skal parkeres i sykkelstativ i bakgården eller sykkelstativet i garasjekjelleren. Er sykkel-stativet i garasjekjelleren fult, skal stativene i bakgården eller egen bod brukes. Utrangerte sykler skal leveres til en av gjenbruksstasjonene.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer totalt 41 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Se 1- 2 for oversikt.

(2) Parkeringsplasser kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier er pålagt å:

- informere styret og forvalter
- sørge for reseksjonering

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Søknad om utleie skal være skriftlig med opplysninger / referanser relatert til den mulige leietakeren. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(4) Reparasjon av biler i garasjen er ikke tillatt.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Felles infrastruktur fra DEFA for ladning av el-biler og ladbare hybrider er etablert for alle P-plassene.

(2) El-billadere fra DEFA skal brukes.

(3) Det er etablert en felles administrasjons- og betalingsløsning («CLOUDCHARGE»).

BESKYTTET

(4) Eier av garasjeplass bestiller ladestasjon av styret. Styret sørger for innkjøp og montering av ladestasjonen samt oppkobling til «CLOUDCHARGE».

(5) Kostnader til etableringen av ladestasjon (innkjøp og montering) dekkes av eieren av garasjeplassen.

(6) Det påløper et månedlig abonnement for «CLOUDCHARGE» som betales av eieren av garasjeplassen.

(7) El-bil eieren betaler for strøm etter målt forbruk. kWh prisen fastsettes av styret. (8) Vedlikehold dekkes gjennom garasjeleien eller innkalling av kapital fra garasjeeierne ved kostnadskrevende utbedringer.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

BESKYTTET

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) gulv og rekkverk på verandaer

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Næringsseksjonen har selv ansvar for vedlikehold og utskifting av egne vinduer, porter og ytterdører.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

BESKYTTET

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner ved like, herunder svalganger, trappeoppganger, porter, vinduer og inngangsdører til oppgangene og til boligene. Kostnadene fordeles etter § 6. Næringsseksjonen har selv ansvar for egne vinduer, porter og ytterdører.

(2) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles mellom seksjonseierne etter prinsippene beskrevet nedenfor:

(2) Seksjon 1 er en næringsseksjon med egen inngang i U2 som er klart adskilt fra boligene i bygget der den ligger. Næringsseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til boligseksjonene, samtidig som boligseksjonene ikke svarer for kostnader direkte relatert til næringsseksjonen.

BESKYTTET

(3) Kostnader direkte relatert til boligseksjonene fordeles på disse etter brøken 4326/4326 som er lik summen boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på boligseksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.

Som direkte boligrelaterte kostnader anses bl.a. kostnader i boligdelen til:

- Renhold av fellesarealer
- Heis
- Ventilasjon
- Kabel-tv og bredbånd
- Porttelefon
- Vaktmestertjenester
- Vakthold
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift og vedlikehold VVS
- Drift og vedlikehold trappeoppganger
- Elektrisk energi
- Vann og avløpsavgift
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, porter (garasje/bakgård) og ytterdører

Som direkte næringsrelaterte kostnader som betales direkte av næringsseksjonen anses bl.a.:

- Renhold
- Ventilasjon
- Vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift (belastes etter vannmåler)
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, porter (innkjøring, lager) og ytterdører

(4) Sameiets øvrige felleskostnader fordeles mellom nærings- og boligdelene som om næringsseksjonen hadde en sameiebrøk på 400/4726 og boligseksjonene en samlet brøk på 4326/4726. Inn under denne restkategori går bl.a. drift og vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen med blant annet tak, balkonger, yttervegger og grunnmur; drift og vedlikehold av ytre fellesarealer og anlegg; forsikring, diverse honorarer til styre, forretningsfører, revisor og konsulenter; samt andre løpende driftskostnader.

(5) De seksjoner som eier garasjeplasser, betaler en månedlige felleskostnader fastsatt av styret.

(6) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Avregning av næringsseksjonens felleskostnader vil skje hvert år.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

BESKYTTET

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

BESKYTTET

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) 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.

BESKYTTET

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) 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. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

BESKYTTET

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåkning

11-1 Kameraovervåkning

(1) Kameraovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

BESKYTTET

12-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

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

BESKYTTET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

AF Ragnar Evensen AS
P.b. 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 26 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009048-32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 49-55	Eiendom:	227/203/0/0
Tiltakshaver:	EAB Eiendom AS	Adresse:	Postboks 6679, Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	Dyrvik Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Arild R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: EAB Eiendom AS, P.b. 6679 Rodeløkka, 0502 Oslo.

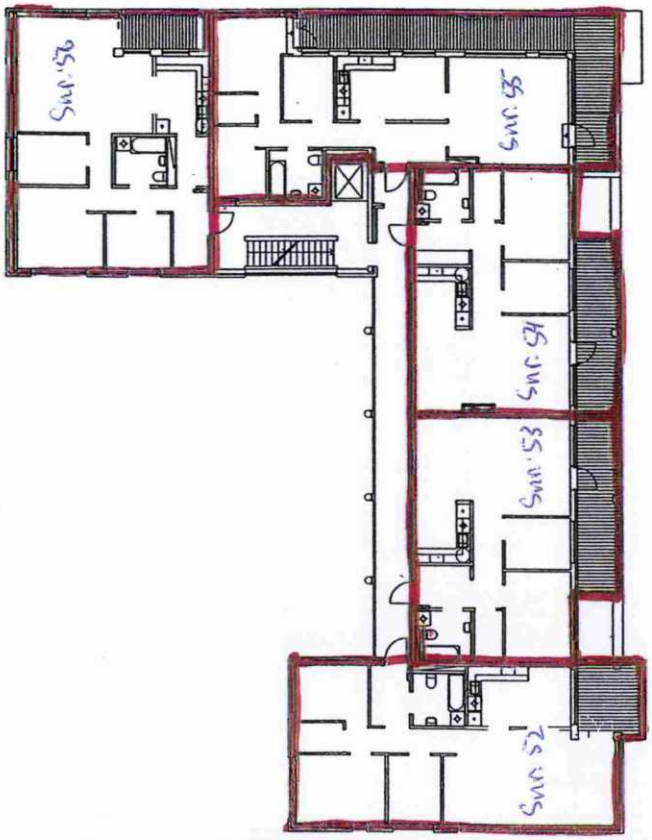
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

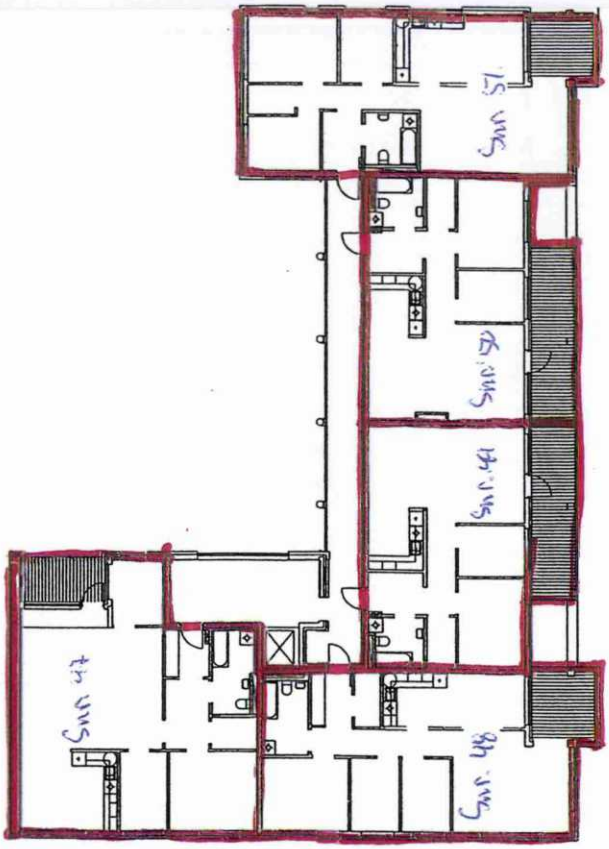
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Gøteborggata 49-51
Plan 4 etasje



Vedlegg 7 av 8

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 OKT 2002

Oslo

S-3777

Gøteborggata 49-55 og del av Dælenenggata 20, Reguleringsplan. Byggeområde for bolig. Bydel Grünerløkka-sofienberg.

Vedtaksdato: 05.04.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199805593
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 559398

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

Reguleringsbestemmelser for Gøteborggata 49-55 og del av Dælenenggata 20, gnr. 227 bnr. 203 m.fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-99005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- byggeområde for bolig.
- fellesområde (felles avkjørsel)

§ 3. Byggeområde for bolig

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Maks. T-BRA kan være 4200 m^2. Bebyggelsen tillates oppført i 5 etasjer. 5. etasje skal være inntrukket. Den søndre bygningen kan i tillegg oppføres med underetasje.
Bebyggelsen skal føres opp innenfor de på kartet viste byggehøyder.
Leilighetene i 1. til 5. etasje skal være gjennomgående.
Boligenes uteareal skal være på minimum 25% av boligenes bruksareal. Til uteareal regnes også balkonger og terrasser med solforhold som gjør dem egnet for opphold.

§ 4. Fellesområde (felles avkjørsel)

Felles avkjørselen skal være felles for følgende eiendommer: Gnr 227 bnr 91, 203, 204, 205 og 206.

§ 5. Utomhusplan

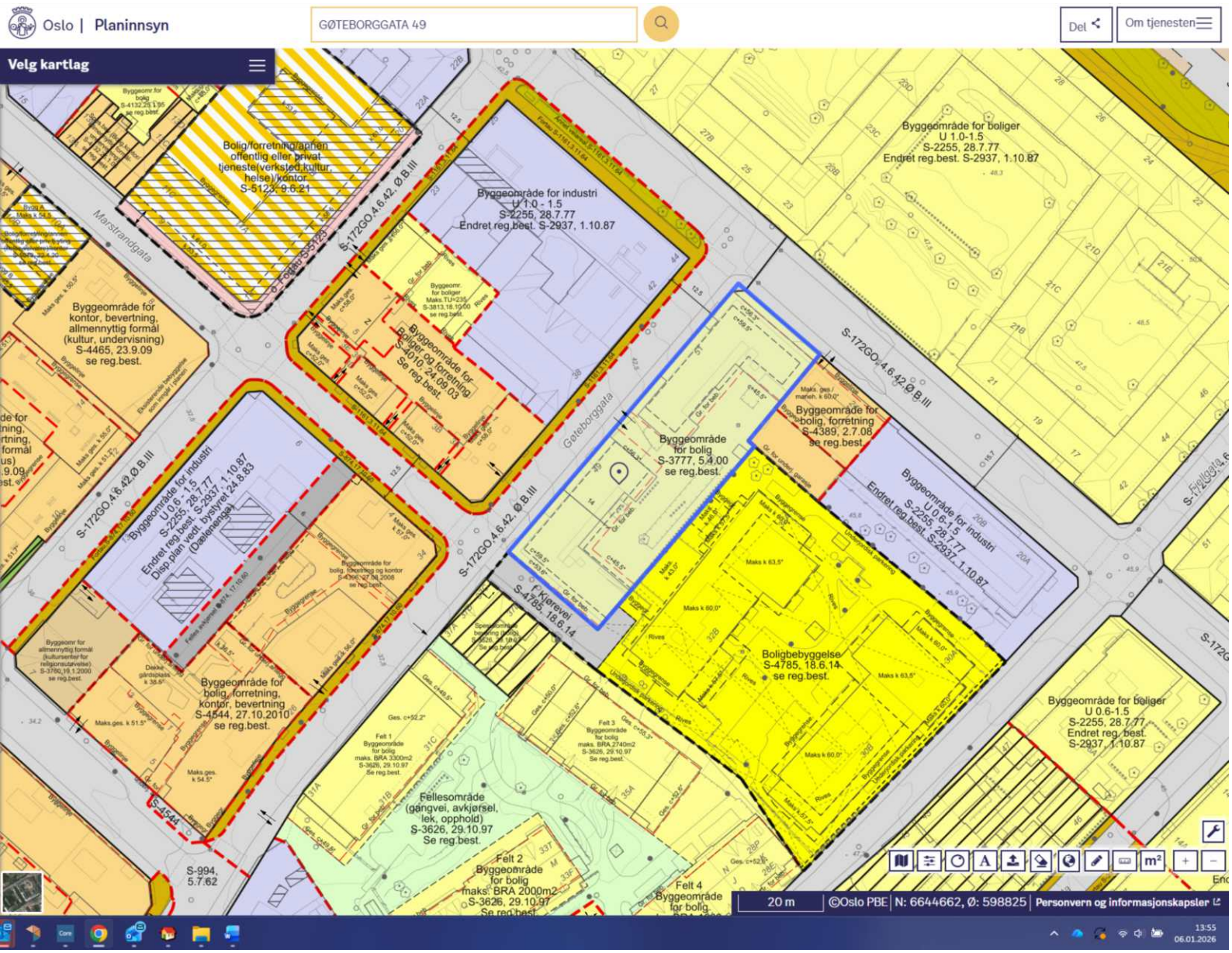
Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan. Planen skal vise gangarealer, oppholdsarealer og lekearealer. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider og samhandling mellom barn, unge og voksne. Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 6. Parkering

Parkering for hele planområdet skal anordnes i kjeller i henhold til de til enhver tid gjeldende parkerings-normer. Det skal avsettes nødvendig parkering for bevegelseshemmede.
Atkomst skal skje som vist med piler på plankartet.

§ 7. Støy/ luft

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


Oslo | Planinnsyn
GØTEBORGGATA 49
Del
Om tjenesten
Velg kartlag
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste(verksted,kultur, helse)/kontor
S-5123, 9.6.21
Marstrandgata
Byggeområde for kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning)
S-4465, 23.9.09
se reg.best.
S-172GO.4.6.42.Ø.B.III
Byggeområde for industri
U 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan ved. bystyret 24.8.83
(Dalsenenga)
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
S-4544, 27.10.2010
se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning
S-3777, 5.4.00
se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning
S-4389, 2.7.08
se reg.best.
Byggeområde for industri
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Boligbebyggelse
S-4785, 18.6.14
se reg.best.
Fjellsgata
Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.
S-2937, 1.10.87
Fellesområde (gangvei, avkjørsel, lek, opphold)
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.
Felt 1
Byggeområde for bolig
maks. BRA 3300m2
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.
Felt 2
Byggeområde for bolig
maks. BRA 2000m2
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.
Felt 3
Byggeområde for bolig
maks. BRA 2740m2
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.
Felt 4
Byggeområde for bolig
S-994, 5.7.62
20 m
©Oslo PBE
N: 6644662, Ø: 598825
Personvern og informasjonskapsler
13:55
06.01.2026

enova

Energiattest



Adresse **Gøteborggata 49, 0566 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249422**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81697787**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **52**	Bruksenhetsnummer **H0405**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 627 kWh**

Gøteborggata 49, 0566 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gøteborggata 49

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 389 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	3 min 0.2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Spar Dælenenggata	1 min
Kiwi Københavngata	1 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	7 min
Vitusapotek Carl Berner	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	10 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	8 min
Dælenengen ballbane	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	9 min

«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

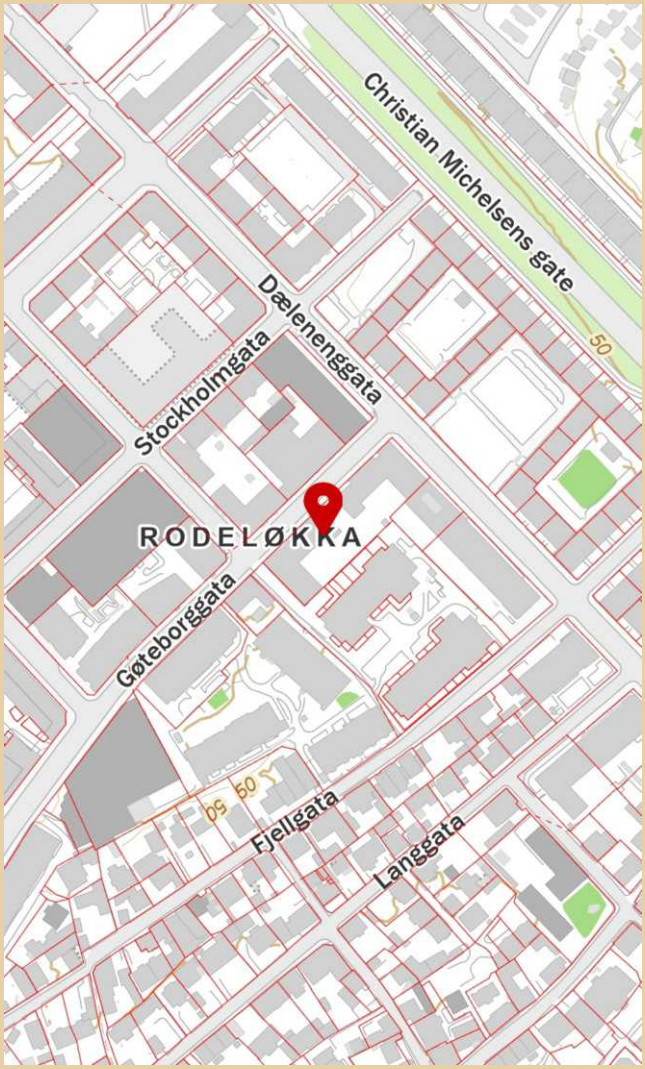
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gøteborggata 49, 0566 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 203, Snr. 52, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251129

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@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.
