

aktiv.





Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164

E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 96 967,-
Omkostn.: Kr 135 040,-
Total ink omk.: Kr 5 482 007,-
Felleskostn.: Kr 3 113,-
Selger: Sanu Shaw
Anna Dalland Senneset

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 2205 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 203
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1006260014

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Gøteborggata 49!

Her får du en moderne og stilfull 3-roms leilighet med romslig balkong, beliggende på idylliske Rodeløkka. Leiligheten er godt gjennomtenkt med overflater oppdatert i 2022, smarte oppbevaringsløsninger og pene detaljer som spilevegger, leiligheten en gjennomgående moderne uttrykk. Med nordvestvendt balkong og frodige fellesområder utenfor døra, får du mulighet til å trekke deg tilbake i et ellers sentralt og populært område. Dette er en leilighet som tilfredsstillende både hverdagspraktisk behov og sansen for stil.

Verdt å merke seg:

Trappefri adkomst

Høy 1. etasje

Nordvestvendt balkong på 8m²

Kjellerbod på 5m²

Kjøkkenflater fra 2022 og 2025

Frodig felles uteområde

Kollektivtransport like utenfor

Nærhet til "alt"!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	46
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	168
Forbrukerinformasjon	175
Budskjema	176

Plantegning

1. etasje



1. Etasje
Gøteborggata 49



Lars Jørgen Fjeldet Westheim
Bygningsakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Gøteborggata 49

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stue





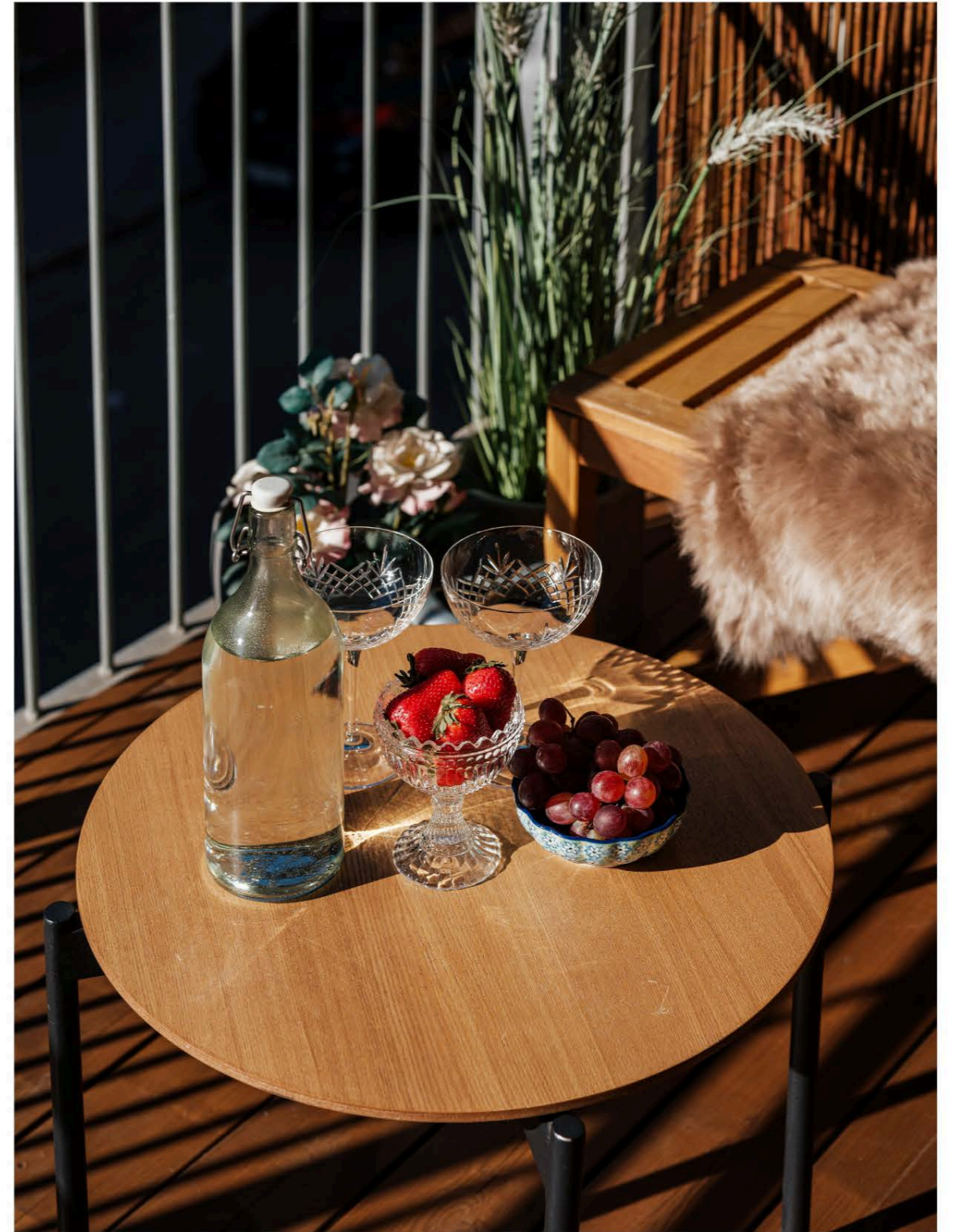
Stue





Balkong





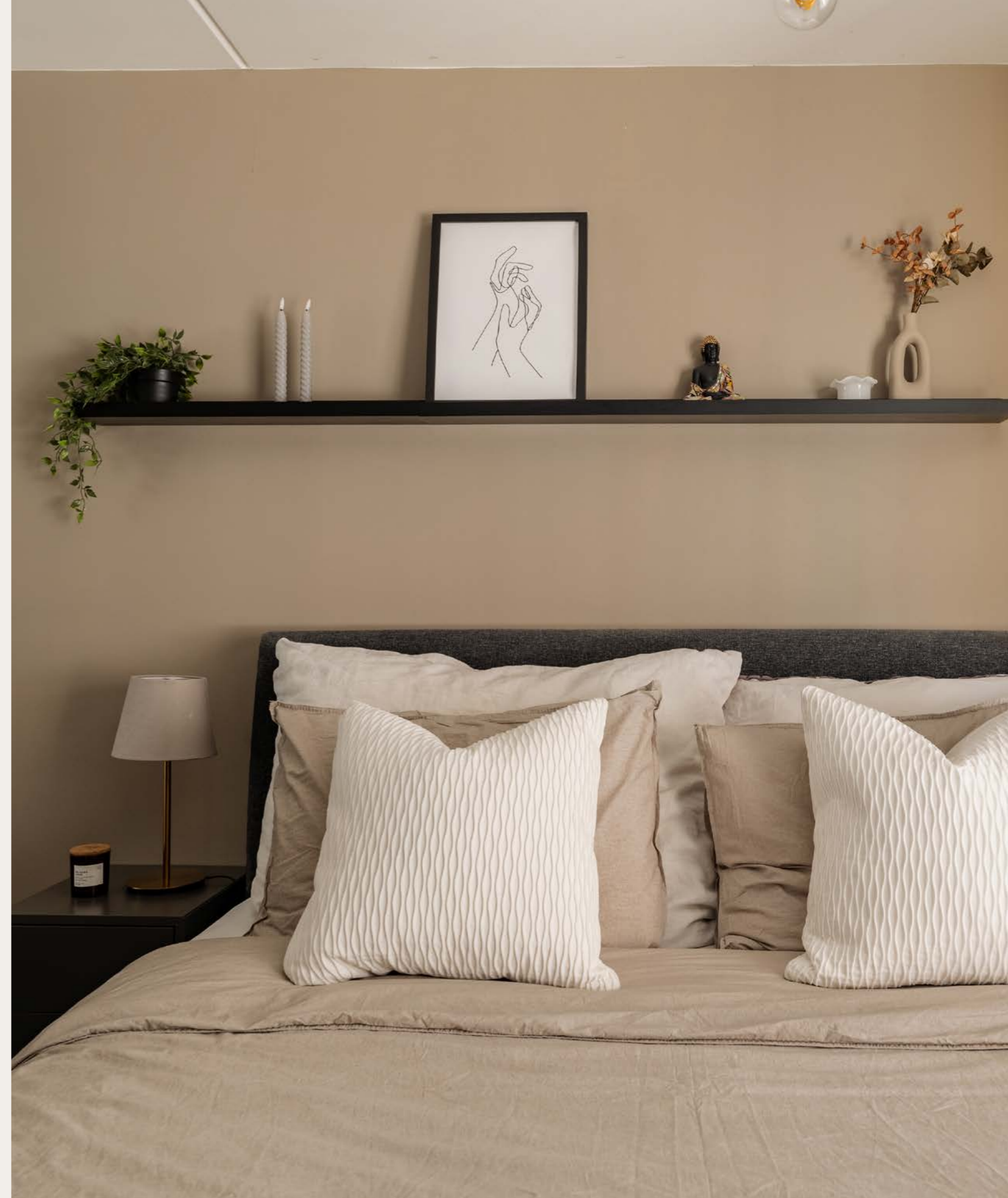
Uteområdet fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, med god plass til ønskelig utemøblement.

Kjøkken





Hovedsoverom





Hovedsoverommet har generøs plass og behagelige fargevalg, noe som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske.



Soverom 2





Soverom 2 egner seg godt som kontor, barnerom, gjesterom eller hobbyrom - bare fantasien setter grenser.

Baderom





Entré






Nærområdet







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7,7 m².

Kjeller i nabo blokken:

Bod på ca. 4,6 m², merket med B 16.

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

Boligens planløsning er endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og det er etablert åpen løsning.

Videre er det etablert soverom i tidligere kjøkkenrom, som har blitt lukket og avskilt.

Opprinnelig soverom er noe redusert i størrelse som følge av flytting av enkelte lettvegger.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2205 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og har de senere årene rukket å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Det nyeste tilskuddet er storstua Carls som åpnet dørene i januar. Her finner du både kafé, vinbar, sportspub og restaurant. Carls ligger vegg i vegg med Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega, apotek, fly chicken og kaffebrenneriet. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi, frisørsalong, blomsterforretning og vinmonopol. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både bakeriet Mjøl, Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan selvsagt også gjøres her, i ditt nye nabolag. Området kan by på flere forretninger som Lampemagasinet, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere

blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent.

Et kollektiv-knutepunkt

Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går bl.a. 20, 21, 28 og 30-bussen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål stadion, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 31 busen, samt 17-trikken. 31 busen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige

plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt hjørnet

Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Det nye Tøyenbadet skal bestå av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall. Med totalt sju bassenger og en vannflate på 2 700 kvadratmeter, er det nye anlegget Oslos største badeanlegg og gir et variert badetilbud.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Rodeløkka

Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm.

Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Carl Berners Plass trikkestopp(6 min gange):
- Linje 17

Københavngata bussholdeplass (3 min gange):
- Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30

Carl Berners Plass (8 min gange):
- Trikk: Linje 17
- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 30, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4
- T.bane: Linje 2 & 5

Oslo S (7 minutter med bil):
- Totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse. Bygningen ble tatt i bruk i 2002. I henhold til Norges eiendommer. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med teglsteinsfasader og beiset panelkledning. Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med membran/folie.

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Balkong og området rundt balkong
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca. 7,7 m². Terrassebord i trevirke oppå dekket. Rekkverk i stål med stående spiler. Belysning via lysarmatur på vegg. Det er montert utvendig stikkontakt. Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.02.2026 av Lars-Jørgen Fjeldet Westheim teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja, Skjeggkre ble behandlet av borettslaget i 2016. Det ble ikke observert skjeggkre i denne leiligheten i følge forrige eier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: ANTICMEX
Beskrivelse av arbeidet: ANTICMEX gjennomførte flere runder med sanering av skjeggkre

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?
Ja, noen av de tidligere eierne har flyttet kjøkkenet, hvor sameiets ventilasjonsløsning ikke er videreført. Det betyr at leiligheten kun har naturlig ventilasjon. Vi har fått beskjed fra Aarseth Boligventilasjon etter befaring som sa at "Styrekabel til ekstern avtrekksmotor, er ikke synlig, men trolig mulig å finne, pga uendret komfyrplassering". Vi fikk tilbud om pris på utbedring, men takket nei siden dette ikke har vært et stort nok problem for oss.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av to dimmere, stikkontakt under dimmer, og stikkontakt ved tv. Byttet ut 6 automat sikringer i sikringsskapet til nye jordfeil automater, byttet ut likt mot likt.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja, siden sommer 2025 har det kommet duer, som setter seg på dreneringsrørene. Sameiet er kjent med problemstillingen, som gjelder flere boenheter. Sak er tatt opp under styremøtet, og sameiet tar kontakt med byggetekniske rådgiver på foråret 2026.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært arbeid
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp leiligheten selv. Det vil si, malt vegger, skiftet gulv, flyttet på vegger.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja, kjøleskapet kan lage en "poppe" lyd av og til, men fungerer som det skal.

Innhold

Entre:

Entréen fungerer som boligens knutepunkt med inngang til alle rom i leiligheten. I entréen er det etablert en garderobeløsning med spilevegger, som kombinerer funksjonalitet og estetikk. Her gir størrelsen også rom for egne kreative garderobeløsninger - velkommen inn!

Stue:

Stuen er inndelt i naturlige soner, med plass til en egen, hyggelig sofakrok som nesten virker skjermet fra resten av oppholdsrommet. Det gjennomgående laminatgulvet i lyse, behagelige farger gjør leiligheten enkel å vedlikeholde og tidssriktig i drift. I stuen er det montert en moderne spilevegg som gir et elegant og stilrent moderne preg over hele boligen.

Her får du en stue som gir rom for å oppholde deg flere steder og inviterer til både avslapning og middagsbesøk. Spisestuen blir et naturlig samlingspunkt og byr på en lys og luftig atmosfære med store vindusflater. Gjennomgående og tidsriktige fargevalg på vegger og himling gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. I 2022 fikk leiligheten flere fine oppgraderinger, som nytt gulv, malte flater og spilevegger på flere steder.

Balkong:

Balkongen på hele 8m², med adkomst fra stuen, vender nordvest og byr på deilig ettermiddags- og kveldssol. Balkongen er overbygget, slik at du kan oppholde deg utendørs i nesten all slags vær. Uteområdet fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir god plass til ønskelig utemøblering.

Kjøkken:

Kjøkkenet blir et herlig sted for matlaging og oppbevaring, med en innredning som strekker seg over to flater. I 2022 ble kjøkkenet utvidet, og frontene ble malt og pusset til denne stilrene innredningen, med ny benkeplate i 2025. En sømløs løsning med integrerte hvitevarer: stekeovn fra 2024, oppvaskmaskin, mikro, platetopp samt kjøle- og fryseskap, gjør hverdagen praktisk og ordenlig. Flisene på veggene gjør det enkelt å holde rent ved

matlaging.

Soverom 1 og 2:

Soverom 1 har generøs plass og behagelige fargevalg, noe som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske. Som resten av leiligheten er alle detaljer nøye utført - her med en praktisk hylleløsning over sengen. Det medfølgende garderobeskapet med glassfronter gir god plass til oppbevaring, og her får du ikke bare ett, men to garderobeskap: mer enn nok skaplass til å holde alt ryddig. Det er installert lys med sensor i garderobeskapene. For ekstra oppbevaring kan også den romslige kjellerboden på ca. 5 m² legges til god bruk.

Soverom 2 er også av god størrelse og gir fleksible møbleringsmuligheter. Her er det plass til enten en dobbeltseng eller en enkelt seng med tilhørende nattbord. Soverom 2 egnert seg godt som kontor, barnerom, gjesterom eller hobbyrom - bare fantasien setter grenser.

Bad:

Badet er innredet med klosett, dusjhjørne, servant med speil og underskuffer samt håndkleoppheng på vegg. I himlingen er det panel med downlights, og på gulvet er det gulvvarme - her er komforten godt ivaretatt. Andre praktiske detaljer som må fremheves, er at her får du både regndusj og hånddusj, samt opplegg for vaskemaskin.

Standard

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

En spilevegg i stue.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Panel i himling på bad.

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

Innvendige dører:

Glatte, folierte innerdører.

Baderom:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Innredning og sanitærutstyr:

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sistene.

Dusjhjørne med rett svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt

blandebatteri.

Ventilasjon bad:

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:

Køkkeninnredning i åpen løsning i stue, hovedsakelig fra 2016.

Fronter er pusset og malt i 2022, og benkeplaten er fra 2025.

Innredning med glatte, malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Belysning via lyslist under overskap.

Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskap under benk.

Lekkasjesikring

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Avtrekk kjøkken:

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner:

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).

Det er benyttet kobberør til kjøkken.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entrè.

Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Stoppekran er lokalisert i vegg på soverom 2.

Adkomst via luke.

Rør opplegg

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast

og ført til bygningens felles rørføringer.

Ventilasjon
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventilator på kjøkken og ventil på bad.

Varmtvann
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 120 liter.
Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Sikring
Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer, jordfeilautomater, jordfeilbryter og 8 fordelingskurser.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
Tiltak:
(1)Konsekvens:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette kan skyldes justeringsbehov, slitasje eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke brukskomfort og mulighet for tilfredsstillende lufting. Forholdet kan også medføre økt slitasje over tid dersom det ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å justere og kontrollere beslag og hengsler, samt vurdere vedlikehold eller utskifting av slidedeler der dette er nødvendig. Tiltaket er normalt begrenset i omfang og kan ofte gjennomføres uten større inngrep.

(2)Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Balkongdør:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Døren og isolerglass er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Tiltak:
Konsekvens:
Døren og isolerglassene er over 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Alderen medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som slitasje, redusert tetthet og svekkede isolerende egenskaper. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av balkongdøren. Ved tegn til redusert funksjon, punktering av isolerglass eller nedsatt tetthet bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av balkongdør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av

denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Overflater bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert lavt fall i dusjsonen. Ved testing med vann ble det registrert treg avrenning/vannansamling i dusjsonen mot sluk.

Tiltak:
Konsekvens:
Dårlig fall kan føre til at vann blir stående igjen i dusjsonen eller renner ut på tilstøtende gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av fagperson.

Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Tiltak:
Konsekvens:
Plastsluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til

videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert avvik i ventilasjonsløsningen. Badet har kontinuerlig avtrekk, men ved bruk av kjøkkenventilator trekkes luft fra kjøkkenet inn i badet.

Dette medfører at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt, da luft føres inn i rommet i stedet for å trekkes ut

Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert avvik i ventilasjonsløsningen. Ved bruk av kjøkkenventilator trekkes luft fra kjøkkenet inn i badet, noe som viser at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt. Dette kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktbelastning i våtrommet og påvirkning av inn klimaet.

Tiltak:

Det anbefales å få ventilasjonsløsningen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak til feil luftretning, og utbedre forholdet slik at korrekt funksjon oppnås. Tiltak kan omfatte justering av avtrekk og tilluft, og bør tilpasses byggets ventilasjonsprinsipp.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3

Forenklet elektrisk kontroll:

Se forenklet kontroll av elektrisk anlegg i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022

- små endring av planløsningen. Reduserte størrelsene på soverommene for å få større fellesareal

- utvidet kjøkkenet og pusset og malte alle eksisterende fronter

- Alle rom er malt (utenom bad)

- Dobbelt gardinskinne er montert på soverommene og fellesarealet

- taket på fellesarealet og gjesterommet er malt

- kjøkken, stue og entre har fått nytt gulv (1 stav laminat)

- montert spilevegg på tv-veggen og veggfestet tv oppheng

- montert spilevegg i jakkegarderoben

- montert hyller i kjøkkenet

- installert smart IKEA lys fellesarealet og hovedsoverommet

2023

- sameiet skiftet ut brannmelderen i leiligheten

- nytt brannslukningsapparat

2025

- skitet benkeplate på kjøkkenet

I henhold til opplysninger fra eier.

TV/Internett/Bredbånd

Internett inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring , polisenummer 565758

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjons sameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Fra vedtektene:

Grilling på balkonger tillates kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

96 967 (Andel av fellesgjeld)

5 346 967 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

133 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

135 040 (Omkostninger totalt)

146 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 482 007 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 493 907 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 496 707 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er

primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 263 538 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 054 152 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

47/5458

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet: Felleskostnader: 2 931,- Internett: 182,-

De ikke spesifiserte felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3113

Andel Fellesgjeld

Kr 96 967

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell betaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Andel fellesformue

Kr 13 836

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer

885171702

Om sameiet

Sameiet består av 65 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

VIBBO

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

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..

REVISJON OG FORRETNINGSFØRSEL

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.

RENHOLD OG VINTERVEDLIKEHOLD

Coor - Leveransen består av vaktmester og tjenester fra underleverandører mht. Renhold og vintervedlikehold

STYRETS ARBEID 01.01.2024 t.o.m. 16.02.2025

- 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

Hagegruppen har gjort følgende arbeid:
- 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

DUGNAD

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

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 lloq 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.

Saker vedtatt på årsmøtet 2025:

7. IN-ORDNING

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

Saken ble vedtatt.

8. GEOFENCING AV BAKGÅRDEN

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 Technology 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.

Enstemmig vedtatt.

9. MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN

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.

Forslaget ble vedtatt.

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.

Forslaget ble vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208183613

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo: 8 927 744,00

Innfrielsesdato: 30.10.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap

av felleskostnader, og øvrige seksjonseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige seksjonseiere.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap og resultat for 2024:

Driftsinntekter: 3 629 420,-

Driftskostnader: -2 326 775,-

Driftsresultat: 1 302 644,-

Res. etter finansinntekter og finanskostnader: -642 709,-

Årsresultat: 659 935,-

Budsjett for 2025:

Driftsinntekter: 3 635 000,-

Driftskostnader: -2 973 010,-

Driftsresultat: 661 990,-

Res. etter finansinntekter og finanskostnader: -595 000,-

Årsresultat: 66 990,-

Endelig resultat for 2025 er ikke tilgjengelig ennå.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra vedtektene:

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 203, seksjonsnummer 17 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/203/17:

24.03.1934 - Dokumentnr: 910792 - Skjønn

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1934 - Dokumentnr: 910793 - Skjønn

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1934 - Dokumentnr: 910795 - Skjønn

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:91 Snr:136
Bestemmelse om rearasjon og vedlikehold av bygning.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men brukstillatelse for bygningen datert 26.11.2002.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens planløsning er endret i forhold til opprinnelige byggetegninger. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og det er etablert åpen løsning. Videre er det etablert soverom i tidligere

kjøkkenrom, som har blitt lukket og avskilt. Opprinnelig soverom er noe redusert i størrelse som følge av flytting av enkelte lettvegger. Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål. Leiligheten følger reguleringsplan "byggeområde for bolig" etter vedtektsbestemmelsene i S-3777, med vedtektsdato 5.4.00. Se reguleringsbestemmelser.

I området er det pågående/planlagte/saker under høring:

-Pågående byggesak i Gøteborggata 38 - bruksendring og utvidelse av boliger og fasadeendringer. Saksnummer: 202514270
-Pågående byggesak i Gøteborggata 30 - 34 og Marstrandgata 4 - Oppføring av 2 boligblokker. Prosjekt Qben (Gammel lov) med saksnummer 202508187
- Pågående byggesak i Stockholmgata 25 og Gøteborggata 42 - 44 - bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger Campus Grünerløkka med saksnummer 202510235
-Pågående byggesak i Fjellgata 45 - oppføring av balkong og innsetting av vindu med saksnummer 202512451

Adgang til utleie

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.

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

Vedtatt på årsmøtet 2025 - endring i vedteker:

Ved utleie av seksjonen over 3 mnd. skal eier registrere leietakerne på VIBBO og sende melding til styret om leieforholdet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er

oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom

på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 470,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysning av pantedokument med urådighet, fotograf, forretningsførerinformasjon og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Ansvarlig megler bistås av

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig /

Salgskoordinator
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Tilstandsrapport



🏠 3-roms leilighet med balkong

📍 Gøteborggata 49, 0566 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 203, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 22052-26053

Eiendomsverdi ref nr: BS7508

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

NITO



Gjøteborggata 49, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 203
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsetts vei 6
0694 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggegrer

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22052-26053

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 3 av 26



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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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

3-roms leilighet med balkong - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca. 7,7 m².

Terrassebord i trevirke oppå dekket.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.

Yttervegger i betongkonstruksjon med teglsteinsfasader og beiset panelkledning.

Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med membran/folie.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

En spilevegg i stue.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Panel i himling på bad.

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, folierte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sisterner.

Dusjhjørne med rett svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i åpen løsning i stue, hovedsakelig fra 2016.

Fronter er pusset og malt i 2022, og benkeplaten er fra 2025.

Innredning med glatte, malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Belysning via lyslist under overskap.

Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap

og fryseskap under benk.

Det er montert aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil.

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).

Det er benyttet kobberør til kjøkken.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entré.

Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Stopppekran er lokalisert i vegg på soverom 2. Adkomst via luke.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføring.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventilator på kjøkken og ventil på bad.



Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 120 liter.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Sikringskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer, jordfeilautomater, jordfeilbryter og 8
fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet med balkong

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

Boligens planløsning er endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og det er etablert åpen løsning.

Videre er det etablert soverom i tidligere kjøkkenrom, som har blitt lukket og avskilt.

Opprinnelig soverom er noe redusert i størrelse som følge av flytting av enkelte lettvegger.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

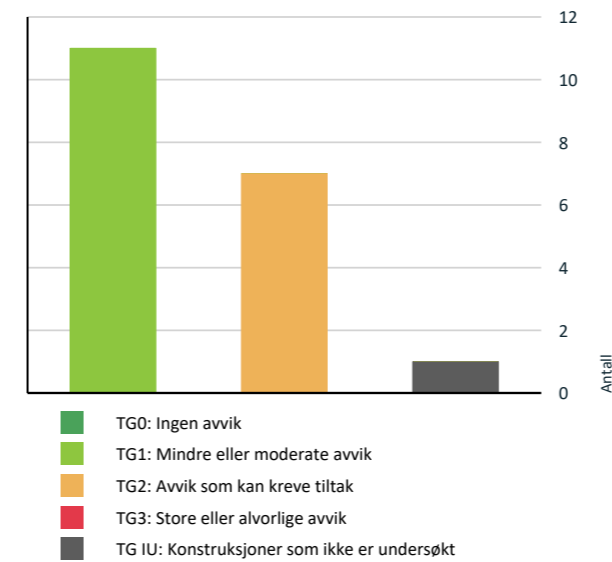
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2002

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5. etasjer med kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

1)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

2)
Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)
Konsekvens:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette kan skyldes justeringsbehov, slitasje eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke brukskomfort og mulighet for tilfredsstillende lufting. Forholdet kan også medføre økt slitasje over tid dersom det ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å justere og kontrollere beslag og hengsler, samt vurdere vedlikehold eller utskifting av slidedeler der dette er nødvendig. Tiltaket er normalt begrenset i omfang og kan ofte gjennomføres uten større inngrep.

2)
Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren og isolerglass er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Døren og isolerglassene er over 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Alderen medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som slitasje, redusert tetthet og svekkede isolerende egenskaper. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av balkongdøren. Ved tegn til redusert funksjon, punktering av isolerglass eller nedsatt tetthet bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av balkongdør påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 7,7 m².

Terrassebord i trevirke oppå dekket.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon med teglsteinsfasader og beiset panelkledning.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med membran/folie.



Tilstandsrapport

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utdømmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
En spilevegg i stue.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Panel i himling på bad.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, hakk, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.



Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggetekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisatte vegger.

Panel i himling.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er enkelte riss i flisfugene. Forholdet vurderes ikke å ha betydning for konstruksjonens eller overflatenes funksjon. Tilstandsgrad settes til TG1 som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 23 mm, noe som er marginalt mindre enn dagens anbefalte (preakseptert) 25 mm. Dette gis isolert TG 2 men gulvet fungerer som tiltenkt og er helhetlig vurdert til TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lavt fall i dusjsonen. Ved testing med vann ble det registrert treg avrenning/vannansamling i dusjsonen mot sluk.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dårlig fall kan føre til at vann blir stående igjen i dusjsonen eller renner ut på tilstøtende gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Plastsluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig systerne.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i ventilasjonsløsningen. Badet har kontinuerlig avtrekk, men ved bruk av kjøkkenventilator trekkes luft fra kjøkkenet inn i badet. Dette medfører at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt, da luft føres inn i rommet i stedet for å trekkes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert avvik i ventilasjonsløsningen. Ved bruk av kjøkkenventilator trekkes luft fra kjøkkenet inn i badet, noe som viser at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt. Dette kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktbelastning i våtrommet og påvirkning av innneklimaet.

Tiltak:

Det anbefales å få ventilasjonsløsningen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak til feil luftretning, og utbedre forholdet slik at korrekt funksjon oppnås. Tiltak kan omfatte justering av avtrekk og tilluft, og bør tilpasses byggets ventilasjonsprinsipp.

1. ETASJE > BAD

TG IV Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i åpen løsning i stue, hovedsakelig fra 2016.
Fronter er pusset og malt i 2022, og benkeplaten er fra 2025.

Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Belysning via lyslist under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskap under benk.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.



Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Punktet må ses i sammenheng med "ventilasjon under bad"

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet kobberør til kjøkken.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entrè.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Stoppekran er lokalisert i vegg på soverom 2. Adkomst via luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet. Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventilator på kjøkken og ventil på bad.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Punktet må ses i sammenheng med "ventilasjon under bad"

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.

Volum: ca. 120 liter.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er en god løsning at det er installert lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Varmtvannberederen er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon, og produksjonsår har derfor ikke latt seg verifisere. Det vurderes at berederen er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.



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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i entrè.

Automatsikringer, jordfeilautomater, jordfeilbryter og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.
Eier har framlagt samsvarserklæring fra Boligelektrikeren AS, datert 2026-02-24.
Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav da kjøkken ble montert.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.



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

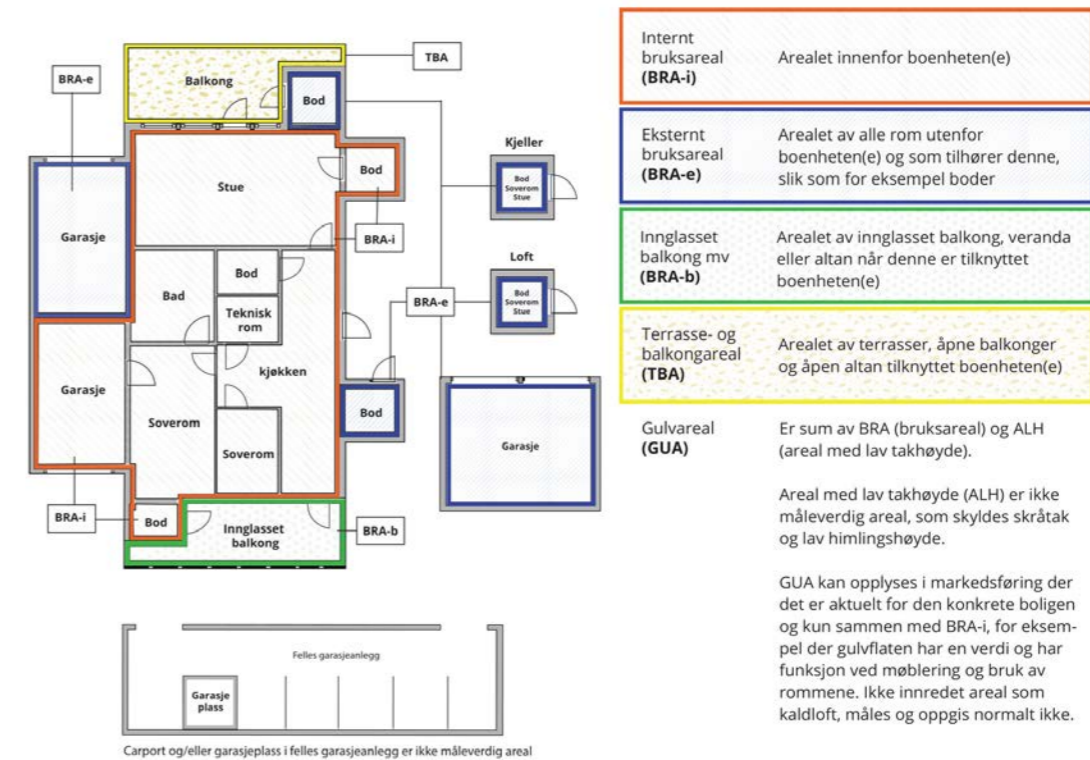
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

3-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	8
Kjeller		5		5	
SUM	48	5			8
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong på ca. 7,7 m².

Kjeller i naboblokken:
Bod på ca. 4,6 m², merket med B 16.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Boligens planløsning er endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.
Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue og det er etablert åpen løsning.
Videre er det etablert soverom i tidligere kjøkkenrom, som har blitt lukket og avskilt.
Opprinnelig soverom er noe redusert i størrelse som følge av flytting av enkelte lettvegger.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022:

- små endring av planløsningen. Reduserte størrelsene på soverommene for å få større fellesareal
- nytt brannslukningsapparat 2023
- utvidet kjøkkenet og pusset og malte alle eksisterende fronter
- Alle rom er malt (utenom bad)
- Dobbel gardinskinne er montert på soverommene og fellesarealet
- taket på fellesarealet og gjesterommet er malt
- kjøkken, stue og entre har fått nytt gulv (1 stav laminat)
- montert spilevegg på tv-veggen og veggfestet tv oppheng
- montert spilevegg i jakkegarderoben
- montert hyller i kjøkkenet
- installert smart IKEA lys fellesarealet og hovedsoverommet

2023:

- sameiet skiftet ut brannmelderen i leiligheten

2025:

- skitet benkeplate på kjøkkenet

I henhold til opplysninger fra eier.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim Anna Dalland Senneset	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	203		17	2205.3 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Gjøteborggata 49

Hjemmelshaver

Senneset Anna Dalland, Shaw Sanu Dalland

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0104

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 2002. I henhold til Norges eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon med teglsteinsfasader og beiset panelkledning.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med membran/folie.

Gjøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie består av 66 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 885171702.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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 dampspærren 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 branntekniske 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.

• Skadegjører: 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 hammerелеktrode og pigger.

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Oppdragsnr.: 22052-26053

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 24 av 26

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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til



Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anna Dalland Senneset

Sanu Shaw

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gjøteborggata 49

0566 Oslo

0301-227/203/0/17

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1006260014 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Skjeggkre ble behandlet av borettslaget i 2016. Det ble ikke observert skjeggkre i denne leiligheten i følge forrige eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: ANTICMEX

Beskrivelse av arbeidet: ANTICMEX gjennomførte flere runder med sanering av skjeggkre



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Noen av de tidligere eierne har flyttet kjøkkenet, hvor sameiets ventilasjonsløsning ikke er videreført. Det betyr at leiligheten kun har naturlig ventilasjon. Vi har fått beskjed fra Aarseth Boligventilasjon etter befaringsomgang som sa at "Styrekabel til ekstern avtrekksmotor, er ikke synlig, men trolig mulig å finne, pga uendret komfyrplassering". Vi fikk tilbud om pris på utbedring, men takket nei siden dette ikke har vært et stort nok problem for oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av to dimmere, stikkontakt under dimmer, og stikkontakt ved tv. Byttet ut 6 automat sikringer i sikringsskapet til nye jordfeil automater, byttet ut likt mot likt.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Siden sommer 2025 har det kommet duer, som setter seg på dreneringsrørene. Sameiet er kjent med problemstillingen, som gjelder flere boenheter. Sak er tatt opp under styremøtet, og sameiet tar kontant med byggetekniske rådgiver på foråret 2026.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp leiligheten selv. Det vil si, malt vegger, skiftet gulv, flyttet på vegger.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Kjøleskapet kan lage en "poppe" lyd av og til, men fungerer som det skal.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Theodor August Belle Skaar
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Deres ref.: 1006260014 . Vår ref.: 5443-1-017

Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gøteborggt 49-51 Sameie
Organisasjonsnr: 885171702
Seksjonseier: Shaw, Anna Dalland
Medeier: Shaw, Sanu Dalland
Leilighetsnummer: 017
Adresse: Gøteborggata 49, 0566 OSLO
Seksjonsnummer: 17
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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	8 927 744,00
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: 3 113,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
2 931,00

Evt. fremtidig endring:

Internett

182,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	291,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 007,-
Annen formue:	13 836,-
Gjeld:	97 703,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98208183613
Restsaldo:	96 966,34
Kapitalkostnader:	786,85
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 966,34,-, 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 Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

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 framgår 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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5443

GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GØTEBORGATA 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 GØTEBORGATA 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) «!N 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 administrasjonsgodtgjørelse 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 administrasjonsgodtgjørelse 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 Technology 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 "båtölje" 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

GØTEBORG GATA 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 LÅSSETERET 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 søppeposer 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 lloq 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 oppklitrede 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.

LÅSSETERET

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 soilrørens 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.

- Takteking
- Takteking 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 og felleskostnader
- *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 fibernet:

- 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 netjtjenesten og ulike TV-pakker.
- Kundetelefon 21 49 55 89 <https://www.nextgentel.no/>
- NEXTGENTEL har også en APP som er nyttig for testing av ruter.
- 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.

VARMTVANNBEREDER

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

Nøkler 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 karmen minst 2 ganger i året innvendig og utvendig.
- Smør alle hengsler, lukke-, låse- og dreiebeslag en gang i året med olje f.eks. symaskinolja 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 og ta 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.

Avløper tilknyttet kommunalt nett der kloakken renses ved «VEAS». Matfett kan tette avløpsrør, fordi det herder i rørene. Dette forbygges ved å helle fett på en plastflaske eller fjerne fett 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 brannvernenssyn.
- 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 branddører.
- 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 DÆLENENGATA 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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		

GØTEBORG GATA 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.

SKATTETREKSKONTO

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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
Øreavrounding	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 låneopptaket 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 GJELDSBREV LÅN	-9 237 945

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GØTEBORG GATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GØTEBORG GATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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

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



Penneo Dokumentnøkkel: DTCVY-LGJLW-37WEO-OYUJ-EAHD7-ZC1E1

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 tillitsjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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.

26 av 28

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5443 Selskapsnavn: GØTEBORGATA 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: _____

27 av 28



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 GØTEBORGATA 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 administrasjonsgodtgjørelse 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 administrasjonsgodtgjørelse 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 Technology 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 "båtölje" 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
GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE
, org. nr. [885 171 702](#)

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16. 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 tinglysning 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 garasje plassene.

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.

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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens 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 utført 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 beplantning, 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.

(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 garasje plass. 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.

(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, parabolantennener, 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

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 sykkelstativet i garasjekjelleren fullt, 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»).

(4) Eier av garasje plass 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringssskap 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 hærværk.

(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 insekter 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.

(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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet 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.

(3) Kostnader direkte relatert til boligseksjonene fordeles på disse etter brøken 4326/4326 som er lik summen boligseksjonenes sameiebrøk. 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.

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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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 fratse 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 fratse.

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.

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.

(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.

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 førstkommande 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.

(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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(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 seksjonseierens 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 regnskapsføring.

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

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

11 Kameraovervåking

11-1 Kameraovervåking

(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 hæververk, 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) reeksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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.



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: GØTEBORGATA 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.

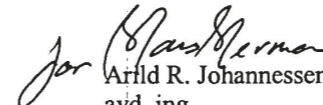
Brukstillatelsen gjelder for:


- 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


Arild R. Johannessen
avd. ing.


Hans Andersen
saksbehandler

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



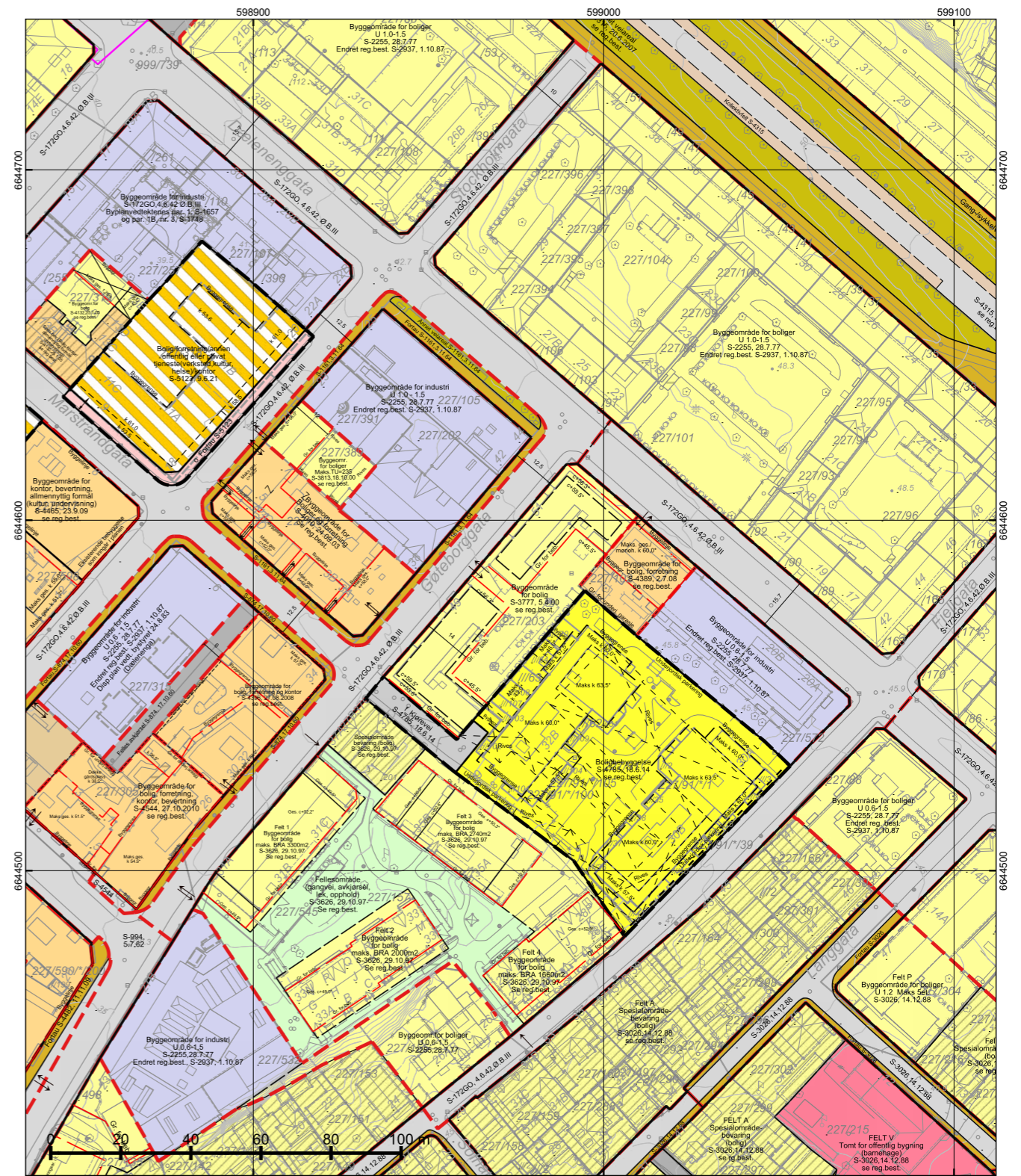
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

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

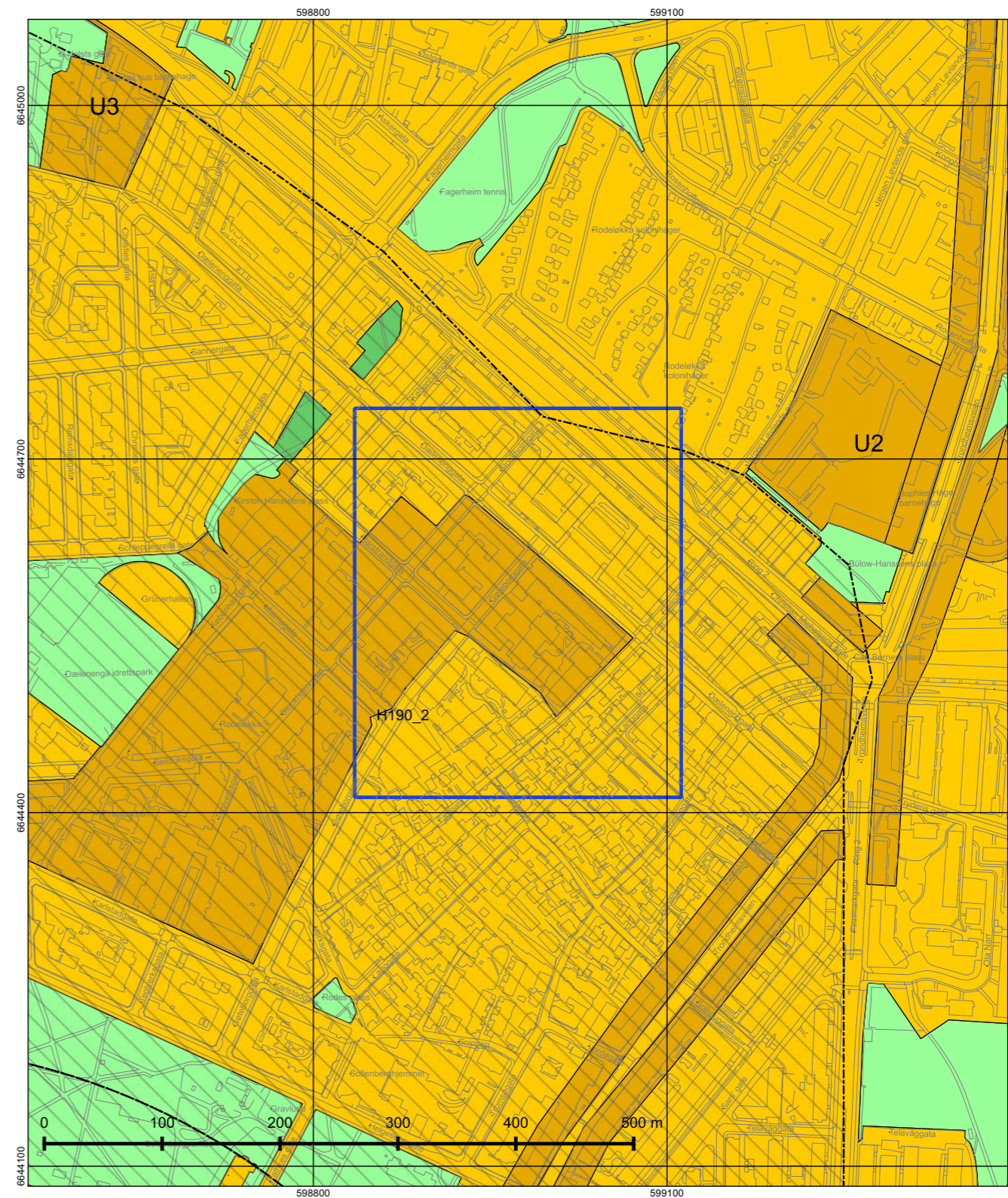


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 15.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 156098/ 86530577</p> <p>Adresse: Gøteborggata 49</p> <p>Gnr/Bnr: 227/203</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Bygning som forutsettes revet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bebyggelse som inngår i planen
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	925 - Gesimlinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 15.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 156098/86530577 Deres ref.:</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	Bane, eksisterende
—+— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	Farled
—+— Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Adresse Gøteborggata 49, 0566 OSLO	
Dato for energimerking 21.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262080
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81697787
Gårdsnummer 227	Bruksnummer 203
Seksjonsnummer 17	Bruksenhetsnummer H0104

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 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 163,50 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 848 kWh
--	--



Gøteborggata 49, 0566 OSLO

Detaljer

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



Gøteborggata 49, 0566 OSLO

Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 microølgeovn 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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. Monter 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

Nabolagsprofil

Gøteborggata 49 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



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

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 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

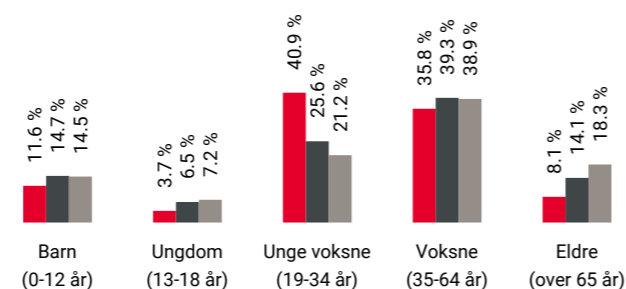


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 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 🚶

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

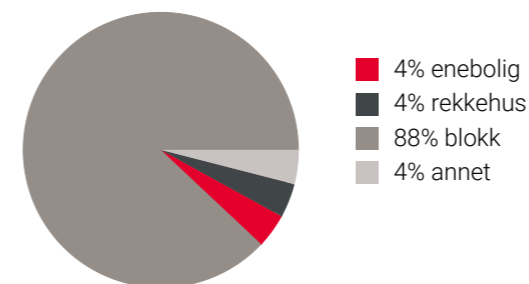


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

🏀 Sofienbergparken balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏀 Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	4 min 🚶
🏊 SATS Carl Berner	9 min 🚶

Boligmasse



«Byhygge!»

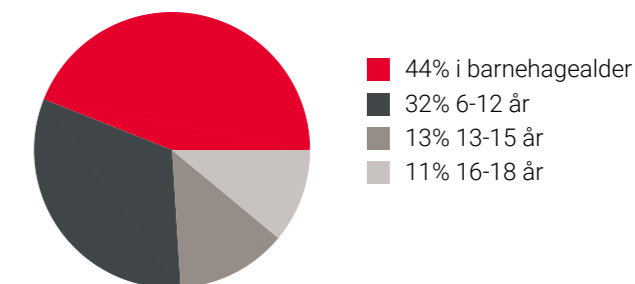
Sitat fra en lokalkjent



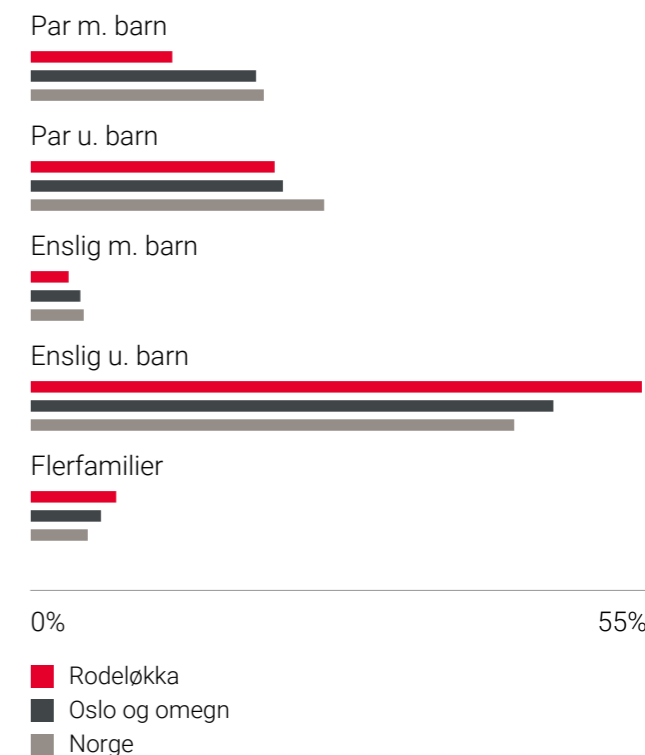
Varer/Tjenester

📦 Carl Berner Torg	7 min 🚶
📦 Vitusapotek Carl Berner	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

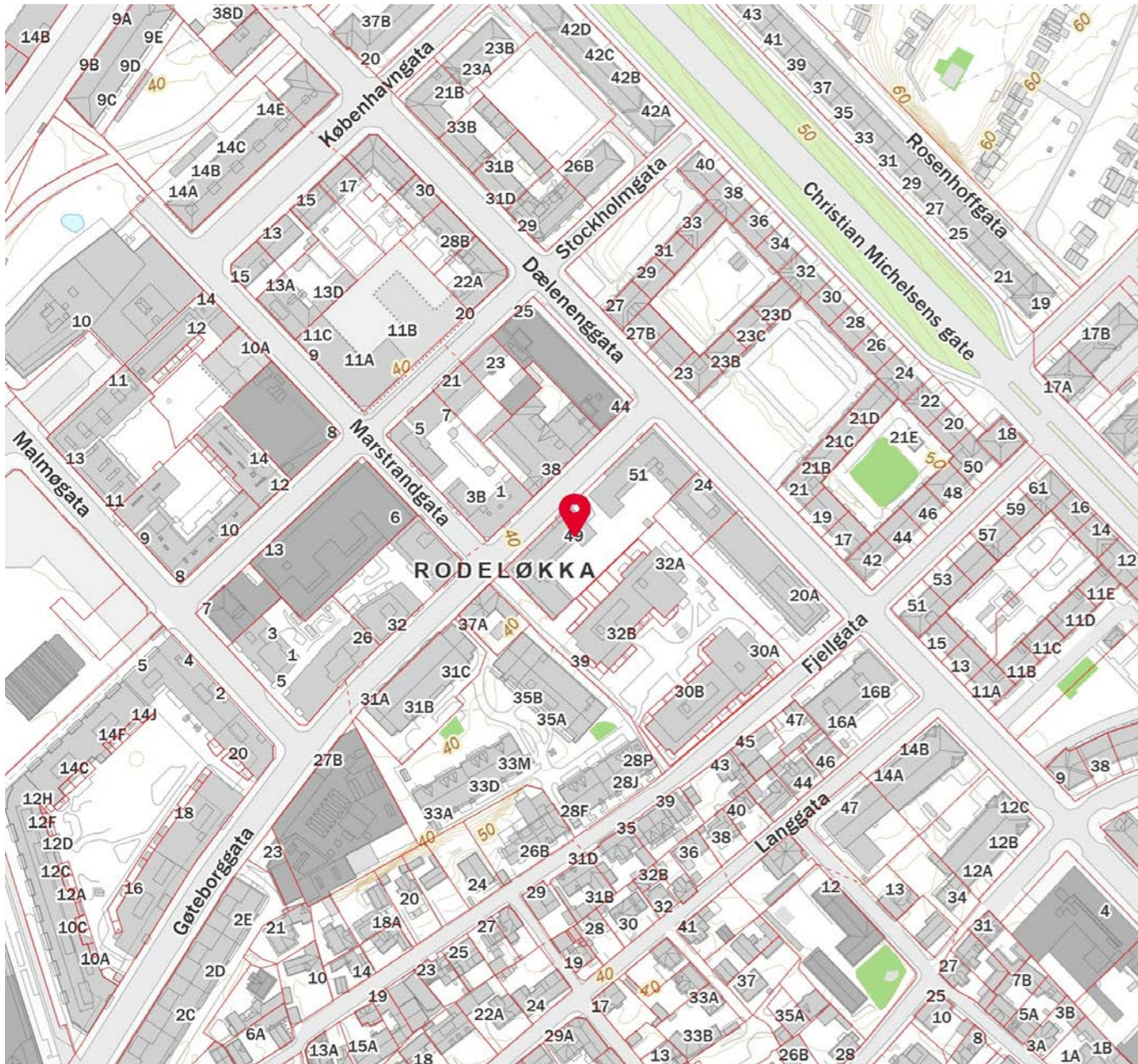
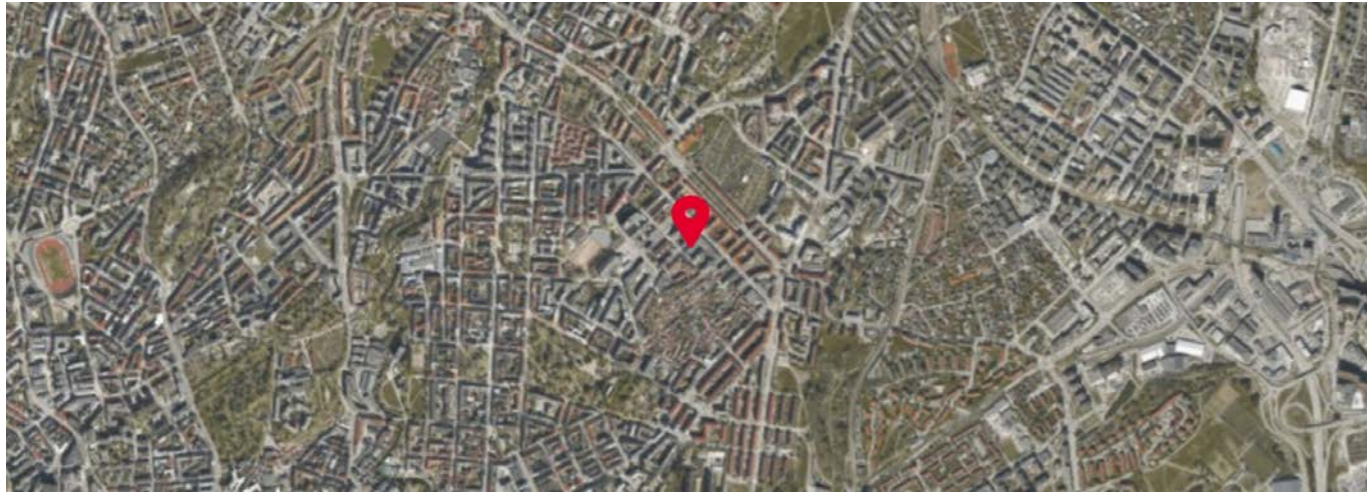


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Gøteborggata 49
0566 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Oppdragsnummer: _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Velkommen til visning!

aktiv.
Tar deg videre