V E D T E K T E R

FOR

GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

, org. nr. 885 171 702

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

(3)Seksjonerte tilleggsdeler består av garasjeplassene.

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

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

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

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

BESKYTTET

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes hoveddel.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

3-2 Ordensregler

Generelt

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

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

Forespørsler, forslag og klager

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

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

Ro

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

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

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

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

Nøkler og skilting

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

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

BESKYTTET

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

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

Dyrehold

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

Balkonger

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

Avfall

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

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

Papir- og pappavfall flatpakkes og plasseres i papircontainerne.

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

BESKYTTET

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer totalt 41 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

- informere styret og forvalter
- sørge for reseksjonering

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

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) El-billadere fra DEFA skal brukes.

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

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

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

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

BESKYTTET

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) gulv og rekkverk på verandaer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

BESKYTTET

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

BESKYTTET

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

BESKYTTET

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

BESKYTTET

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

11 Kameraovervåkning

11-1 Kameraovervåkning

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

BESKYTTET

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Generelle plikter

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

BESKYTTET

Tilstandsrapport

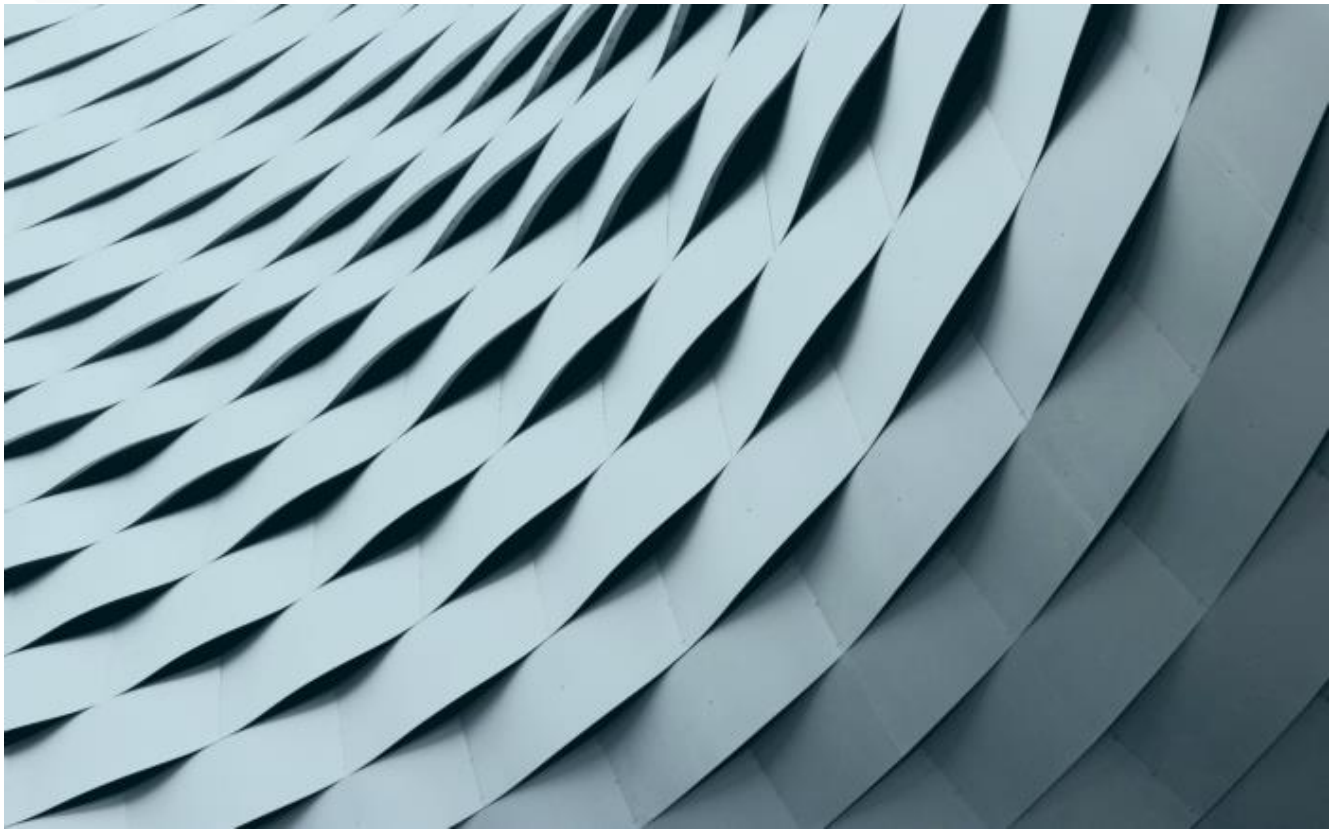
En del av Norske Boligrapporter

Gøteborggata 51, 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 203, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1682 **Referansenummer:** VB7616

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og panel.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

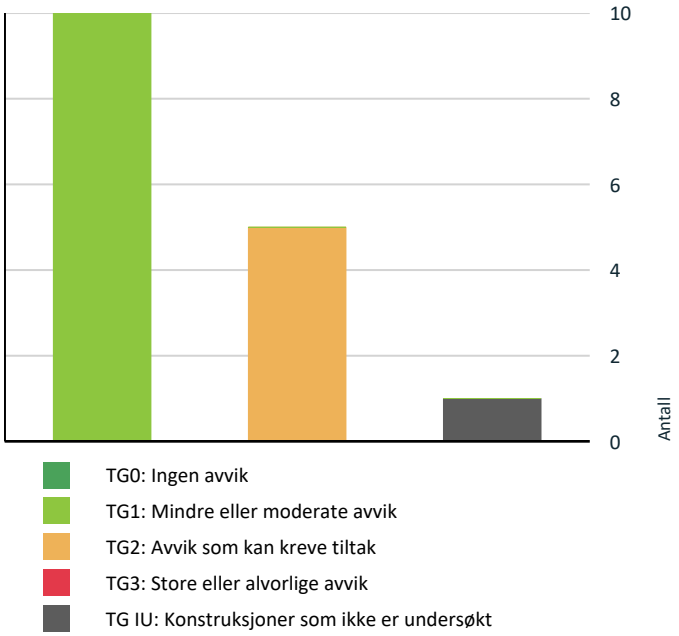
Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Årstall: 2002

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren med isolerglass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2002

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 15 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Årstall: 2002

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Baderomsmøbler og innredning er byttet i nyere tid.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Årstall: 2002

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Årstall: 2002

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk ventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Årstall: 2002

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Årstall: 2002

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2002

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• - Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstall: 2002

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Årstall: 2002

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

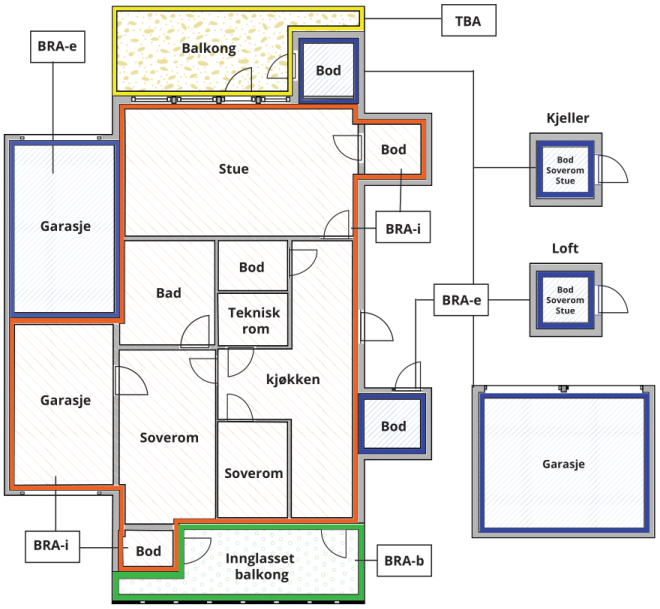
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	73			73	15
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**15**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad, bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Andreas Steinvall Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	203		60	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gøteborggata 51

Hjemmelshaver
Myhre Andreas Steinvall

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Forutsetninger

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

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

7. IN ORDNING

Fremmet av: Lars F. Berrum

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

Styrets innstilling
Hva er en IN-ordning?

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

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

Info fra OBOS Forvaltning

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

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

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

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

Styret

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

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

8. GEOFENCING AV BAKGÅRDEN

Fremmet av: Lars F. Berrum

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

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

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

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

9. MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN

Fremmet av: Lars F. Berrum

Jeg forslår å male de i ulike farger.

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

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

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

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

10. ENDRING I VEDTEKTER

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

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

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas.

✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Vi har fordelt oppgavene mellom oss.

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

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

Marit og Maria er kontaktpunkter for hagegruppa.

Sverre er kontaktpunkt for elbillading.

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

Vi instiller følgelig på at styret gjenvelges.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Hole

Følgende stilte til valg:
Petter Hole

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Haldar

Erik Moen
Sverre Thorbjørnsen

Følgende stilte til valg:
Marit Haldar
Erik Moen
Sverre Thorbjørnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Louise Karlsen

Følgende stilte til valg:
Maria Louise Karlsen

Protokollen signeres av:

Møteleder
Anda Blay /s/

Protkollvitne
Peter Hole /s/

Nabolagsprofil

Gøteborggata 51 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

København gata Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

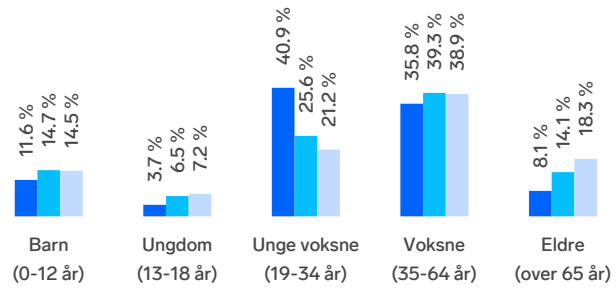
Kvalitet på skolene

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) 62 barn	3 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Spar Dælenenggata	1 min
Kiwi Københavngata	2 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

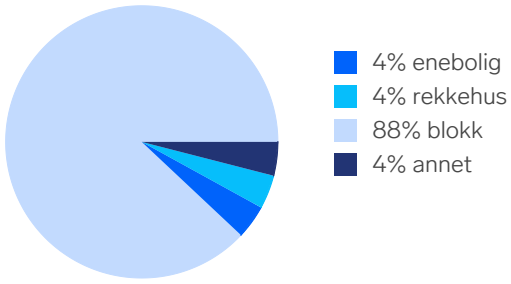
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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



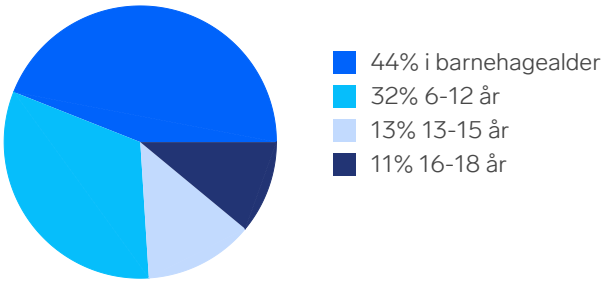
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

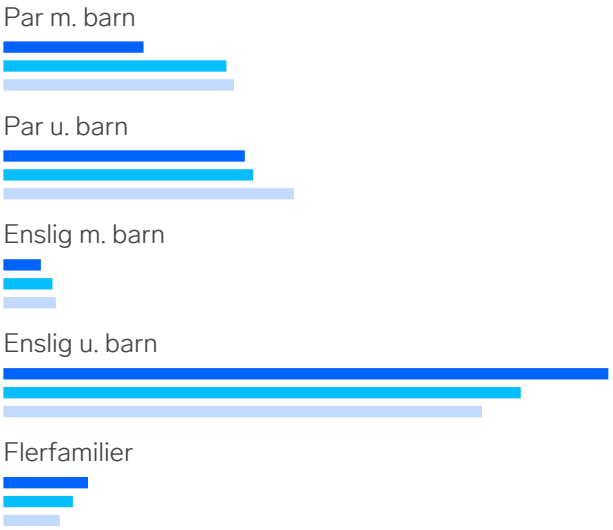
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	6 min
Vitusapotek Carl Berner	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



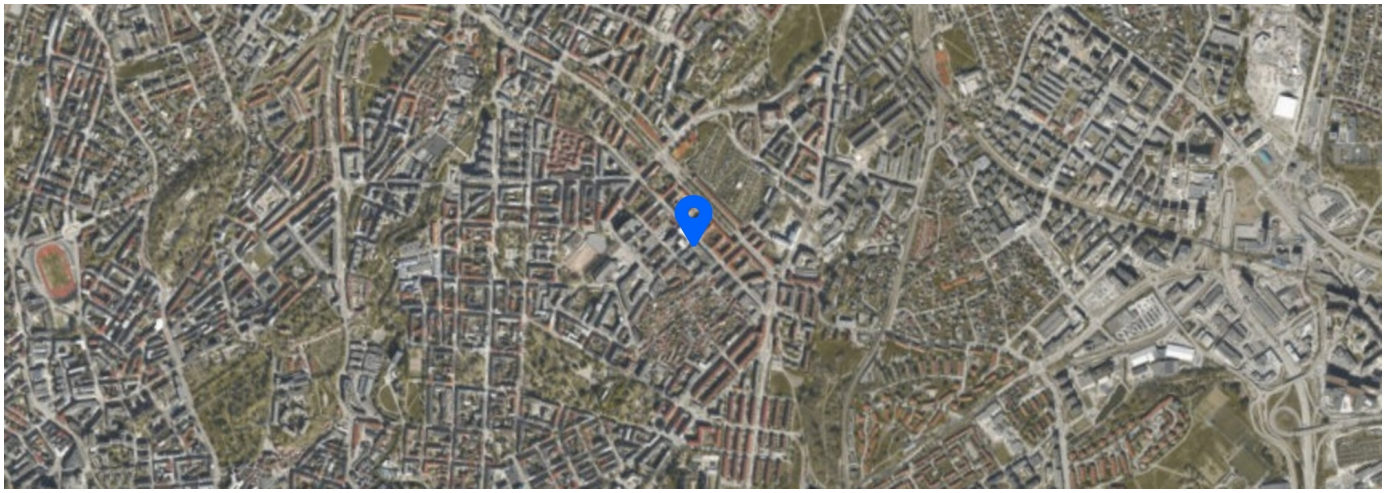
Familiesammensetning

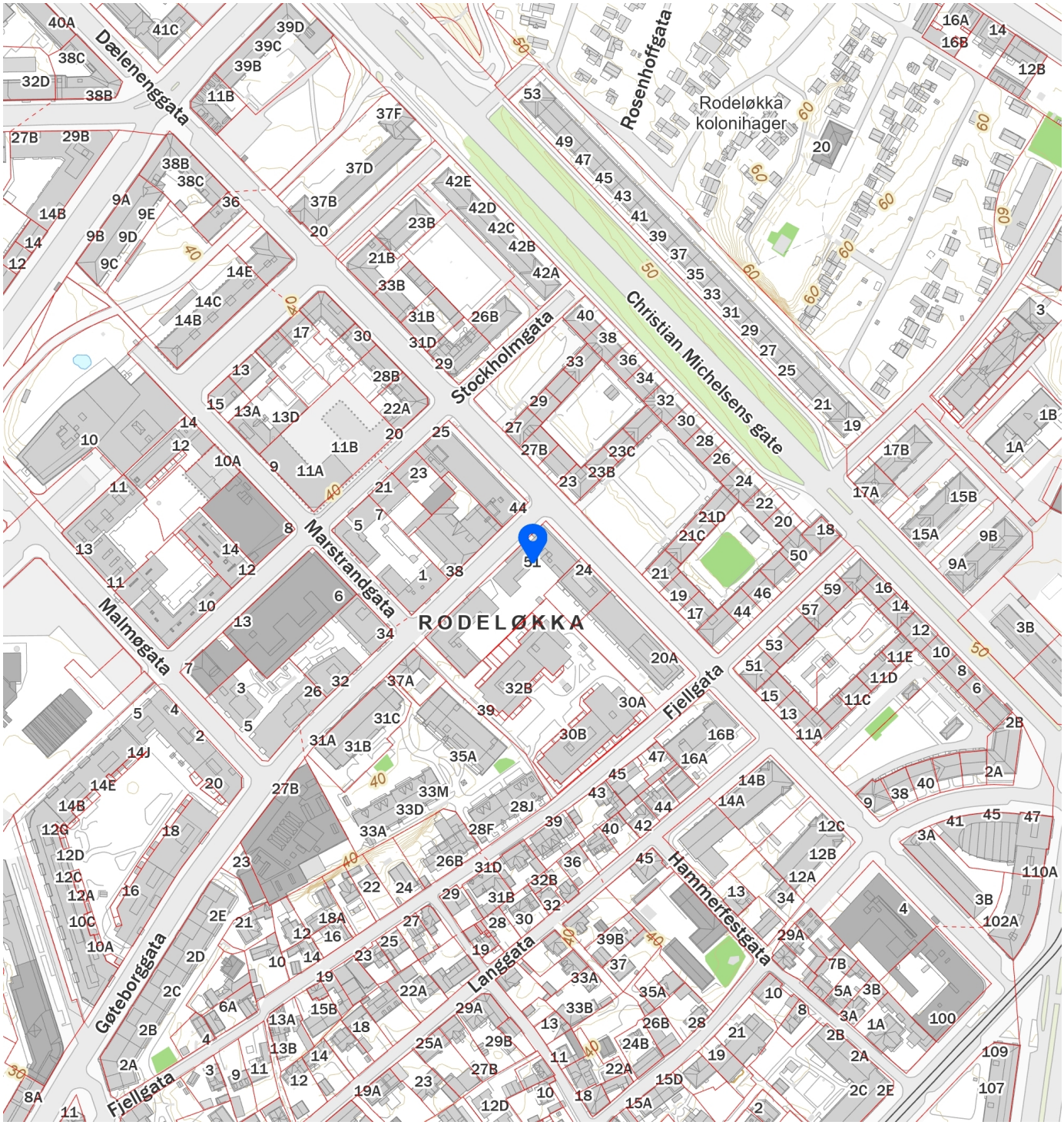


Sivilstand

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

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Gøteborggata 51, 0566 OSLO**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317071**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81697795**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **58**	Bruksenhetsnummer **H0504**



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 **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **156,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **156,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 446 kWh**



Gøteborggata 51, 0566 OSLO

Detaljering

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

Gøteborggata 51, 0566 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260301
Addresse	Gøteborggata 51		
Postnr.	0566	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Steinvall Myhre		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

565758

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av toalett, dusj, baderomsmøbler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Har nylig bedt om dokumentasjon. Har faktura. Utført av Mikail Malik i Alt innen VVS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført mindre arbeid med kjøkkenvifte i regi av sameiet. Arbeid utført kun utenfor leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Caverion. I regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Andreas Steinvall Myhre*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5443
GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. IN ORDNING
8. GEOFENCING AV BAKGÅRDEN
9. MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN
10. ENDRING I VEDTEKTER
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 7

IN ORDNING

Forslag fremmet av:
Lars F. Berrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hva er en IN-ordning?

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

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

Info fra OBOS Forvaltning

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

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

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

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

Styret

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

Forslag til vedtak

Saken fremmes uten innstilling fra styret.

Sak 8

GEOFENCING AV BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av:
Lars F. Berrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 9

MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av:
Lars F. Berrum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg forslår å male de i ulike farger.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas med bruk av fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.

Sak 10

ENDRING I VEDTEKTER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vi har fordelt oppgavene mellom oss.

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

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

Marit og Maria er kontaktpunkter for hagegruppa.

Sverre er kontaktpunkt for elbillading.

Innstilling

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

Vi instiller følgelig på at styret gjenvelges.

Roller og kandidater

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

- Petter Hole

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

- Erik Moen
- Marit Haldar
- Sverre Thorbjørnsen

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

- Maria Louise Karlsen

Styrets årsrapport

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

Gårds- og bruksnummer: 227/ 203

Sameiet består av 65 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Ansatte: 0

STYRET

Siden forrige ordinære årsmøte har styret disse medlemmene:

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

Maria deltar på alle styremøtene.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

FORSIKRING

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

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

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

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

Eiere / leietakere **skal** ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

STYRETS ARBEID 01.01.2024 t.o.m. 16.02.2025

-

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

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

HAGEGRUPPA

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

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

NØKKELSANERING

Erik jobber på med denne:

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

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

COOR

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

DUGNAD

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

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

RENOVASJON

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

NABOHJELP

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

GJENBRUK

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

FACEBOOK

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

VIBBO

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

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

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

Registrering av beboere:

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

UTLEIE

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

POSTKASSER

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

DUEPLAGEN I G49

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

BRANNALARMER

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

BILREPARASJON I GARASJEN

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

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

VEDLIKEHOLD 2024

ALT I GLASS

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

CAVERION

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

OSLO HEISKONTROLL

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

KONE

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

NASSAU / NORPORT

Årlig kontroll / service av garasjeport er gjennomført.

LÅSSENTERET

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

DEFA / CLOUDCHARGE

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

TAGGING

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

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

VEDLIKEHOLD 2025 - 2050

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

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

20?? VIKTIG

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

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

• **Rehabilitering av verandaene med murbrystning.**

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

• **Rehabilitering av skifertrappen**

• **Utskifting av belysning i fellesarealene**

20??

• Veranda G49 H0404: Utbedre fuger rundt slukene.

• Veranda G49 H0403: Sjekke flislegging.

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

20??

• Kontroll / Rehabilitering av soilrørenes utluftingskanaler.

• Stenging av bakgård - nye porter og porttelefonanlegg.

• Utskifting av postkasser.

• Rehabilitering av sandkassen (ny sand).

• Reparasjon av luftventiler med feil fall / beslag.

• Rehabilitering av «pumperom».

2028

Dette tidsestimatet er basert på forventet levetid.

• Taktekking

• Taktekking ventilasjonshus

2049

Dette tidsestimatet er basert på forventet levetid.

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

"NYTTIG Å VITE"

VIBBO

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

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

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

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

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

FACEBOOK

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

BREDBÅND

NEXTGENTEL er sameiets leverandør av fibernett:

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

ELBILLADING

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

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

ELEKTRISK KRAFT

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

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

Ved salg eller utleie av boliger skal du:

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

BRANNALARM

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

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

VENTILASJON - FELLESAREALER

Dekker garasjen, søppelrom og boder. Anlegget har varmegjenvinner.

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

VENTILASJON LEILIGHETER

Leilighetene har denne ventilasjonsløsningen:

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

VARMTVANNSBEREDER

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

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

NØKLER / LÅSER OG GARASJEPORTÅPNER

Hoveddører - ILOQ

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

Leilighetene

Nøklene og låsen i leiligheten er du selv ansvarlig for.

Garasjeportåpner

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

VINDUER

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

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

GARASJEGULV

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

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

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

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

HMS

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

HELSE

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

MILJØ

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

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

Alt annet avfall skal vi levere til:

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

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

Ventilasjonsanlegget som dekker fellesarealet, har varmeveksler.

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

SIKKERHET – BRANN

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

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

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

SIKKERHET – HEIS

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

SIKKERHET – TYVERI

Forebygging av tyveri:

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

SIKKERHET – DUGNADER

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

HMS AVVIK

Disse meldes styreleder vi VIBBO som:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 25.03.2025
Styret i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

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

Marit Haldar /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.
NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 727.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-9 496 287	
Nedbetalt tidligere	33 968	
Nedbetalt i år	224 374	
		-9 237 945
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 237 945**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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-OYUIJ-EAHD7-ZC1EI

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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