

Smålensgata 11B



Velkommen til

Smålensgata 11B



Salgsoppgaven produsert 18. august 2025

Vålerenga

Lekker 3-roms i historisk bygård! Peis - Gj.gående og arealeffektiv planløsning - Lave f.kost. - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 600 000,-
Fellesgjeld	88 563,-
Omkostninger	143 550,-
Totalpris	5 832 113,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 114,-
P-rom	57 kvm
Bruksareal (BRA)	62 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1880

Ansvarlig megler	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Samy Sebastian Khadra v/Nordvik Grünerløkka har gleden av å presentere Smålensgata 11B!

Velkommen til en nydelig 3-roms selveierleilighet sentralt beliggende på Vålerenga innerst i en blindvei, med lite biltrafikk. Leiligheten ligger rolig til og har gjennomgående god standard og fremstår tiltalende.

Frodig uteplass i felles bakgård byr på muligheter for grill og hyggelige sammenkomster - en skjult perle i et rolig nabolag

Høydepunkter:

- Sentralt, samt veldig gode kollektivforbindelser
- Tilbaketrukket beliggenhet på Vålerenga
- Medfølger en kjellerbod på ca 5m^2
- Frodig felles hage med grill
- Hyggelig felles uteplass
- 2 romslige soverom
- Kjøkken fra 2017
- Veldrevet sameie
- Peis

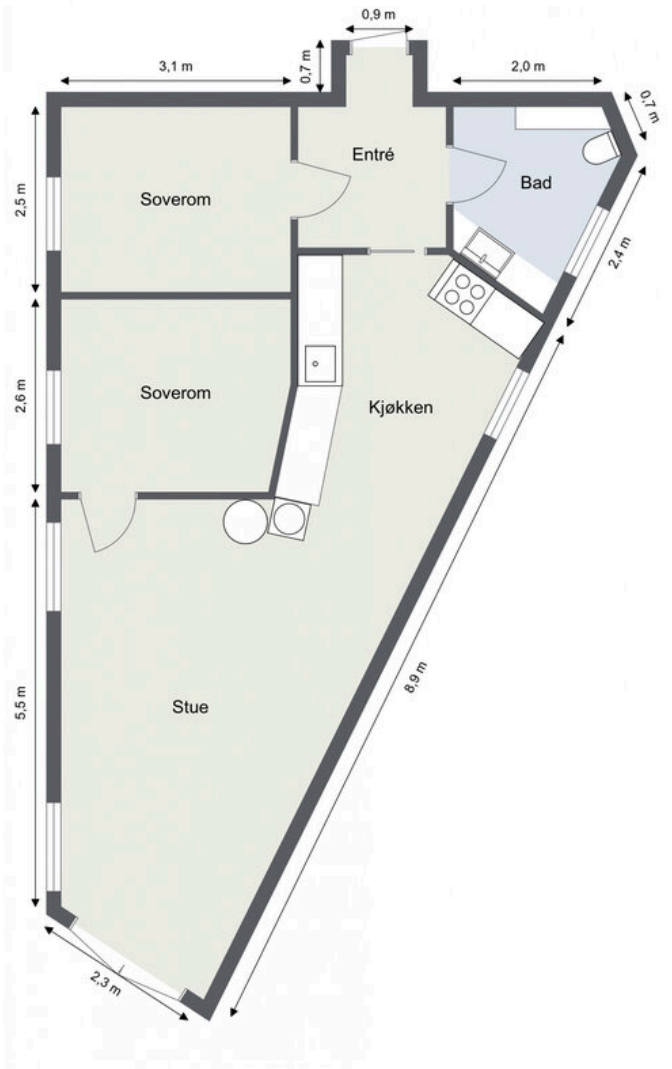
Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	62 kvm
Primærrom	57 kvm
Sekundærrom	5 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
-1. underetasje: 5 kvm Bod
1. etasje: 57 kvm Éntre, kjøkken, bad, 2 soverom, stue.
Primærrom
1. etasje: 57 kvm Éntre, kjøkken, bad, 2 soverom, stue.

Smålensgata 11 B, 0657 OSLO
1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet


VERDENS
HISTORIE
















IME
RGAMOT
DSOAP




MUNCH





Informasjon

Smålensgata 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0156/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Smålensgata 11B, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 70, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Øystein Lund

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
88 563,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 688 563,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
142 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 832 113,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
1

Antall soverom
2

Innhold
1.etasje: Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

Kjeller: Bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt

nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG3:

Det er målt høydeforskjell på gulvet,
- Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

TG2:
Innvendige dører
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bad
- Svertesopp er registrert

Overflater gulv på bad
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt
- Mer enn halvpraten av forventet brukstid er passer på membranløsningen.

Sanitærutstyr
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken, overflater og innredning
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Avtrekk
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeider på våtrom siden jeg overtok leiligheten 1.5.23. Tidligere eier har ikke oppgitt
endringer eller arbeid utført. Jeg kjenner ikke til noen feil eller mangler vedrørende våtrom. Badet er pusset opp for få år siden
av en tidligere eier. Det ble da trukket nye rør iflg Rørleggersentralen AS som var på befaring i mai 2024.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i sitt egenmeldingsskjema at taknedløp ble skiftet i 2022 av Handyman Lappebakken AS.

. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i februar 2023. De feil og mangler som ble avdekket ble ordnet av Gulbrandsen og Olimb AS før jeg overtok. Jeg har ikke opplevd noen feil/eller mangler ved det elektriske anlegget. Det hender imidlertid at noen av spottene i lysrekken i stua og på det minste soverommet må reprogrammeres ved hjelp av lysbryteren. Dette skjer sjelden og er svært enkelt å utføre.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Vinteren 2023 før siste eierskifte. Det ble i følge forrige eier utført av Gulbrandsen og Olimb AS. Se punkt 4.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge befaring ved Rørleggersentralen AS i mai 2024, er alle rør inn og ut av leiligheten skiftet i løpet av de siste årene. Dette er utført av eieren før dem jeg kjøpte av. Befaringen ble gjennomført i forbindelse med planlegging av skifte av soilrør til de to leilighetene som ligger over denne. Rørprosjektet innebærer at alle soilrør i blokka skal/er skiftet. Det er de to over denne som gjenstår. I følge prosjektleder fra Rørleggersentralen må kun de to korte veggene til høyre og venstre for inngangsdøra til leiligheten åpnes slik at de får trukket rørene fra kjelleren og opp til leilighetene over. Dette tar i følge han ca 1 uke. Tidspunkt for dette er ikke avklart, men eierne over vil avtale dette med ny eier i god tid.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller

liknende?
- Ja
Beskriv: Det er skjevheter i gulvet jmf takstrapport ved forrige eierskifte. Det er ikke noe jeg har merket i det daglige

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Knappen som slår av og på lyset på komfyrvifta er knekt i det ene festet bak dekselet. Dvs at den stikker litt mindre ut enn de andre knappene som styrer vifta, men den er fremdeles tilgjengelig og fungerer fint uten problemer. At den er knekt synes ikke. Det er en sprekk mellom det ene overskapet på kjøkkenet og taket. Denne synes ikke når skapdøra er lukket. Den er sjekket av tekniker fra Reco Bygg- og skadeteknikk på vegne av IF forsikring. Det ble konkludert med at skapet ikke hadde seget, men at mellomrommet mellom skapet og taket var fylt med akrylmasse som har tørket. Skapet er forsvarlig festet.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 114,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Tv og internett, styrehonorar, regnskapsførerhonorar, fjerning av eventuell tagging, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, fellesstrøm og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 395 300,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 581 199,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Smålensgata 11, orgnr. 986385533

Om sameiet
Sameiet Smålensgata 11 er et eierseksjonssameie som består av 15 seksjoner.

Planlagt påkostninger/hva skjer i sameiet:

Rørprosjektet:
Totalsjekk av rørsystemer, samt utskifting av gamle soil- og vannrør har i flere år vært høyt på prioriteringslisten til Sameiet Smålensgata 11. Sameiet har inngått avtale med Rørleggersentralen om etappevis utskiftning av soil- og vannrør i hele bygården. Det fungerer slik at alle beboere som skal pusse opp bad eller kjøkken, samtidig må skifte ut gamle soilrør i forbindelse med egen oppussing. Målet er at alle rør skal være skiftet ut innen 2024. Alle seksjonseiere må gjennomføre oppussing i løpet av denne perioden. Arbeidet med soilbytte utføres av Rørleggersentralen, og sameiet betaler rørleggerregningen som gjelder soilbytte så langt vedlikeholdsfondet rekker. Sameiet vil kalle inn penger fra alle seksjonseiere ved behov.

Kommentar til rørprosjekt; I hvilken grad utskifting av soilrør medfører behov for å skifte gulv/vegger på bad/wc eller tak i denne leiligheten er usikkert, og avhenger i følge rørlegger som har vært på befaring hvordan rørene ligger. Kjøper må påregne at det påløper kostnader utover hva sameiet dekker fra

vedlikeholdsfondet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 88 563,-pr. 05.08.2025

Lånenr * OBOS04-98207992666
Type A
Restsaldo 1.385.677,-
Restløpetid 20 år 4md
Term pr år: 12
Avdragsfrihet: Nei
Type rente: Flytende
Rente(31.01.23): 6,50 %

Lånenr OBOS05-98207992674
Type A
Restsaldo: 490.794,-
Restløpetid 28 år 10 md
Term pr år: 12
Avdragsfrihet: Nei
Type rente: Flyt
Rente(31.01.23):6,50%

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatet av driften året 2021 viser et årsresultat på kr. 24.325,-
Per 31.12.2021 har sameiet kr. 530,- på sparekonto.
Per 31.12.2021 har sameiet kr. 10,- på vedlikeholdsfond-konto.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr. 700.140 ,-.
Driftskostnadene i 2021 var totalt kr. 612.425-.

Den viktigste utgiftsposten med avvik fra budsjett:
Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr. -150.000,-, mens regnskapet viser kr. -96 393,-. Årsaken er at det ble gjennomført mindre utbedring av rør enn ventet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt. Styret kan med alminnelig flertall gi tillatelse til dyrehold. Beboer som ønsker å holde husdyr må sende inn skriftlig søknad til styret.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 558651

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/70/1:
29.08.1984 - Dokumentnr: 543220 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2025 - Dokumentnr: 903950 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.08.1984 - Dokumentnr: 543220 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 350/3625
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

15.12.2000 - Dokumentnr: 75636 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 350/3625
Ny seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 350/3625

15.12.2000 - Dokumentnr: 75636 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 245/3625

20.04.2001 - Dokumentnr: 21606 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 245/3625

29.03.2010 - Dokumentnr: 230888 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 245/3825

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2025

Ansvarlig megler

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler

Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Smålensgata 11B

Smålensgata 11B

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	**10 min** 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	**11 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**4 min** 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**21 min** 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**13 min** 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**21 min** 1.7 km

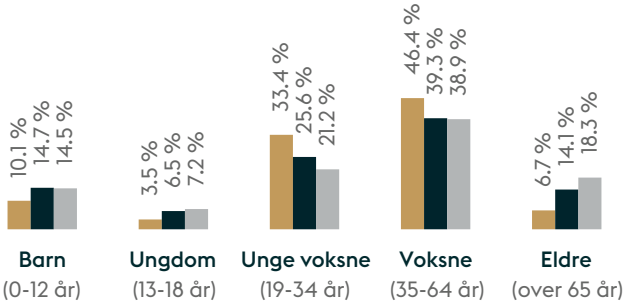
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Totalt 7 ulike linjer	**3 min** 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**13 min** 1.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	**15 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

Barnehager

Enga barnehage (0-5 år) 32 barn	**3 min** 0.2 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år... 24 barn	**3 min** 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	**4 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Vålerenga skole	3 min
Jordal ballbane og skatepark	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	6 min
Mudo Gym Etterstad	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

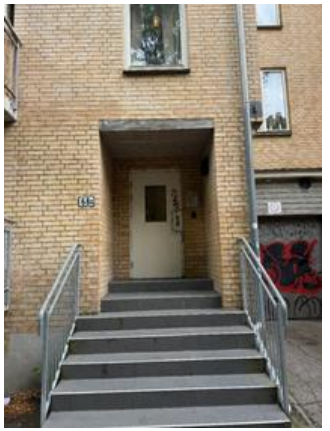


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 78, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 15.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1885 **Referansenummer:** YD4084

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong/murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,7. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslange, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

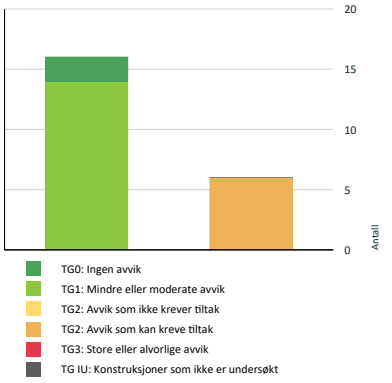
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 og 2010.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 4 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.
• Svertesopp er registrert
Konsekvens/tiltak
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må gjøre nærmere undersøker om eventuelt tettesjikt/membran går opp på terskel.



Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist sprekker i toalettsete.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,7. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skade på sokkellist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslange, røykvarsler og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

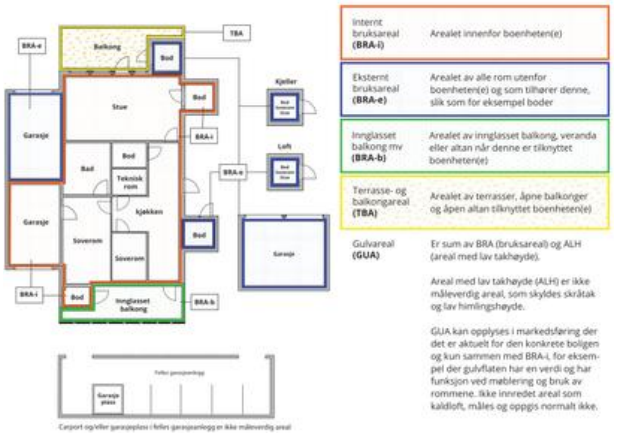
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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.

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	48			48	4
Kjeller		4		4	
SUM	**48**	**4**			**4**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester i forbindelse med bytte av varmtvannsbereder i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Aksel Steen-Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	78		25	641 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lakkegata 68 A

Hjemmelshaver
Steen-Nilsen Aksel

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 630 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Lakkegata 68 A, 0562 OSLO
Gnr 229 - Bnr 78
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YD4084

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lund, Øystein	9578-5994-4-695091	2025-08-10 11:25:07

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. aug. 2025

Oppdragsnummer
64-0156/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smålensgata 11B, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Øystein Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 558651
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeider på våtrom siden jeg overtok leiligheten 1.5.23. Tidligere eier har ikke oppgitt endringer eller arbeid utført. Jeg kjenner ikke til noen feil eller mangler vedrørende våtrom. Badet er pusset opp for få år siden av en tidligere eier. Det ble da trukket nye rør iflg Rørleggersentralen AS som var på befaring i mai 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i sitt egenmeldingsskjema at taknedløp ble skiftet i 2022 av Handyman Lappebakken AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i februar 2023. De feil og mangler som ble avdekket ble ordnet av Gulbrandsen og Olimb AS før jeg overtok. Jeg har ikke opplevd noen feil/eller mangler ved det elektriske anlegget. Det hender imidlertid at noen av spottene i lysrekken i stua og på det minste soverommet må reprogrammeres ved hjelp av lysbryteren. Dette skjer sjelden og er svært enkelt å utføre.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Vinteren 2023 før siste eierskifte. Det ble i følge forrige eier utført av Gulbrandsen og Olimb AS. Se punkt 4.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge befaring ved Rørleggersentralen AS i mai 2024, er alle rør inn og ut av leiligheten skiftet i løpet av de siste årene. Dette er utført av eieren før dem jeg kjøpte av. Befaringen ble gjennomført i forbindelse med planlegging av skifte av soilrør til de to leilighetene som ligger over denne. Rørprosjektet innebærer at alle soilrør i blokka skal/er skiftet. Det er de to over denne som gjenstår. I følge prosjektleder fra Rørleggersentralen må kun de to korte veggene til høyre og venstre for inngangsdøra til leiligheten åpnes slik at de får trukket rørene fra kjelleren og opp til leilighetene over. Dette tar i følge han ca 1 uke. Tidspunkt for dette er ikke avklart, men eierne over vil avtale dette med ny eier i god tid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble tinglyst som leilighet (den var tidligere butikk) i 2006. Leiligheten har gjennomgått renovering også etter dette, og den er slik den fremstår nå pusset oppusset sist anslagsvis rundt 2017.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: I følge styreleder er det trukket stålpipe i de gamle mursteinspipene i løpet av de siste årene. Etter overtakelse ønsket jeg å få kontrollert kvaliteten på brannmuren bak peisen. Den er kontrollert av Reco Bygg- og skadeteknikk på vegne av IF forsikring. Det ble konkludert med at det ikke var noe feil med brannmuren. Jeg har brukt peisen mange ganger etter det uten problemer.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble utført reparasjoner rundt pipa i den andre oppgangen i fjor eller forfjor iflg styreleder.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 4.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er skjevheter i gulvet jmf takstrapport ved forrige eierskifte. Det er ikke noe jeg har merket i det daglige.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Knappen som slår av og på lyset på komfyrvifta er knekt i det ene festet bak dekselet. Dvs at den stikker litt mindre ut enn de andre knappene som styrer vifta, men den er fremdeles tilgjengelig og fungerer fint uten problemer. At den er knekt synes ikke. Det er en sprekk mellom det ene overskapet på kjøkkenet og taket. Denne synes ikke når skapdøra er lukket. Den er sjekket av tekniker fra Reco Bygg- og skadeteknikk på vegne av IF forsikring. Det ble konkludert med at skapet ikke hadde seget, men at mellomrommet mellom skapet og taket var fylt med akrylmasse som har tørket. Skapet er forsvarlig festet.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 12. og 20.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt i aktuell takstrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Årsmøtet diskuterte ønsker om fasadeendring ved årsmøtet i mai 2025, og muligheten for å søke byantikvaren om midler. Det ble opprettet en liten gruppe som skal se på dette frem til neste årsmøte i antageligvis mai 2026. Det foreligger ingen konkrete planer. Det ble også stemt over forslag om å skifte vinduer. Dette ble nedstemt. Det ble fremsatt som forslag fordi noen leiligheter har eldre vinduer enn denne leiligheten. Denne leiligheten var tidligere en butikk, og vinduer og verandadør ble sannsynligvis og tilsynelatende satt inn nye da den ble omgjort til leilighet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0156/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lund, Øystein	**2025-08-10**

Identifikasjon

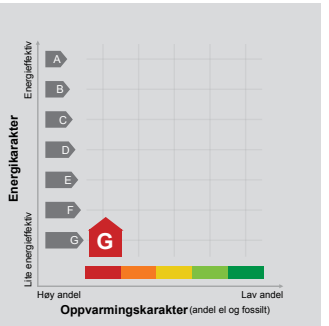
bankID Lund, Øystein

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Smålensgata 11B
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80598416
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156477
Dato	18.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Samy Sebastian Khadra
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: s.khadra@nordvikbolig.no

Deres ref.: 64-0156/25 . Vår ref.: 6026-1-01 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Smålensgata 11
Organisasjonsnr:	986385533
Seksjonseier:	Lund, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Smålensgata 11 B, 0657 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	232
Bnr.	70

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 558651.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208238302
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	473 664,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208238310
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	1 332 883,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 114,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	478,00	
Felleskostnader	3 117,00	
Kabel-TV/Bredbånd	519,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	89,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 276,-
Annen formue:	19 202,-
Gjeld:	89 312,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208238302
Restsaldo:	29 580,32
Kapitalkostnader:	230,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208238310
Restsaldo:	58 983,05
Kapitalkostnader:	454,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88 563,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Nils Olav Refsdal pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6026
SAMEIET SMÅLENSGATA 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SMÅLENSGATA 11

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:
21. mai 2025 kl. 17:00, Smålensgata 11, hos Ingunn og Nils Olav (oppgang B 4. etasje til venstre).

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskifting av vinduer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SMÅLENSGATA 11

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

Nils Olav Refsdal 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 protokollvitner

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 protokollvitner ble Regine Bergersen og Tora Friberg Skaug 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.

Vedlegg

1. 6026 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6026 Sameiet Smålensgata 11.pdf
3. 6026 årsregnskap FOR 2023 Smalensgata 11 (signert).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

Sak 7

Utskifting av vinduer

Forslag fremmet av:
Trine Friberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det påhviler sameiet ved styret å sørge for forsvarlig vedlikehold etter paragraf 33. Jeg mener dette innebærer at vinduer må utskiftes i nær fremtid. Det bør også utredes om det er mulig med finansiell støtte.

Forslag til vedtak
Styret utreder mulighet for finansiell støtte til utskifting av vinduer, samt utarbeider et kostnadsoverslag basert på innhenting av priser.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nils Olav Refsdal

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

- Marte Iren Kristensen

Valg av 1 styremedlem (erstatter for regine bergersen) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (erstatter for regine bergersen):

- Dawid Tadeusz Mauno

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Nils Olav Refsdal

Smålensgata 11B

Styremedlem

Regine L Bergersen

Smålensgata 11 A

Styremedlem

Marte Iren Kristiansen

Bergheimveien 7

Varamedlem

Mikkel Syvertsen

Smålensgata 11 A

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på Vibbo, på telefon 40840293 og e-post smaalensgt_11_sameie@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Smålensgata 11

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet Smålensgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986385533, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: er 70/232.

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

Sameiet Smålensgata 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Sven Mozart Aarvold. Sameiets revisor er BDO AS. Revisjonsberetning er vedlagt.

Styrets arbeid

Ut over ordinær drift og vedlikehold har styrets arbeid vært knyttet til rørprosjektet. I løpet av året har to av tre rørstammer blitt skiftet ut av Rørleggersentralen. Det gjenstår å skifte ut stamrørene i tre seksjoner. Det har vært mye oppussingsaktivitet i begge oppgangene gjennom året, noe som har preget livet i gården. I tråd med tidligere vedtak, har sameierne innbetalt midler for å finansiere arbeidene.

I januar 2024 var det en vannlekkasje mellom to etasjer i oppgang A. Skaden ble håndtert gjennom forsikringsselskapet og utbedret.

Tidlig i november gikk vaskemaskinen i fellesvaskeriet i stykker. Styret innhentet tilbud på reparasjon og på ny maskin, og besluttet å forsøke å reparere maskinen. Dette lot seg ikke gjøre, så ny maskin ble bestilt tidlig i desember og levert i januar. Det er gjennomført sju styremøter i 2024, samtlige digitale. Det er gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Styret har oppjustert felleskostnadene fra og med 1. juni for å hensynta økning i kommunale avgifter, forsikring mv. med 9 prosent. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Av en eller annen grunn har ikke budsjettet for 2024 kommet med i oppsettet, budsjett og regnskap fra fjorårets årsmøte er derfor lagt ved for referanse.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 308 748.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 108 303 til større vedlikehold. Dette inkluderer siste del av rørprosjektet og utgiftene til ny vaskemaskin. Dette betyr at mye av vedlikeholdsbudsjettet for 2025 er bundet opp.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Smålensgata 11. Når rørprosjektet er ferdigstilt, vil styret innhente nye tilbud på forsikring.

Lån

Sameiet Smålensgata 11 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet har ikke tatt høyde for justeringen i felleskostnader fra 1. juni 2025. Styret vurderer løpende den økonomiske situasjonen i sameiet, inkludert muligheter for a˚ta ned kostnader og justere felleskostnadene.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558651. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet er hussoppforsikret i Norsk Hussopp Forsikring - bevisnr.: 2385.

SAMEIET SMÅLENSGATA 11
ORG.NR. 986 385 533, KUNDENR. 6026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	748 686	710 535	0	757 776
Andre inntekter	3	107 131	19 397	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**855 817**	**729 932**	**0**	**757 776**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 644	-9 014	0	-5 870
Regnskapsførerhonorar		-32 141	-30 524	0	-33 426
Konsulenthonorar	5	-1 091	-2 250	0	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-43 425	-97 104	0	-108 303
Forsikringer		-227 785	-213 822	0	-273 341
Kommunale avgifter	7	-181 359	-154 461	0	-203 831
Energi/fyring		-8 039	-7 583	0	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 204	-105 621	0	-99 732
Andre driftskostnader	8	-36 695	-36 489	0	-37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-633 382**	**-656 868**	**0**	**-770 503**
DRIFTSRESULTAT		**222 435**	**73 064**	**0**	**-12 727**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 389	2 165	0	2 165
Finanskostnader	10	-147 869	-132 974	0	-22 389
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-146 480**	**-130 809**	**0**	**-20 224**
ÅRSRESULTAT		**75 955**	**-57 744**	**0**	**-32 951**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-57 744		
Reduksjon udekket tap		75 955	0		

SAMEIET SMÅLENSGATA 11
ORG.NR. 986 385 533, KUNDENR. 6026

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		142	283
Kundefordringer		115 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 933	24 301
Driftskonto OBOS-banken		167 999	252 307
Sparekonto OBOS-banken		570	550
Sparekonto OBOS-banken II		11	11
SUM OMLØPSMIDLER		**308 748**	**277 452**
SUM EIENDELER		**308 748**	**277 452**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 515 765	-1 591 720
SUM EGENKAPITAL		**-1 515 765**	**-1 591 720**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 821 812	1 847 858
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 821 812**	**1 847 858**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 568
Leverandørgjeld		1 905	4 268
Påløpte renter		796	13 912
Påløpte avdrag		0	566
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 701**	**21 314**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**308 748**	**277 452**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Smålensgata 11

Nils Olav Refsdal Regine L Bergersen Marte Iren Kristiansen

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	534 636
Lån	129 720
Kabel-TV	93 420
Avregning tv/bredb.	-9 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**748 686**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 450
Kapitalinnkalling	102 565
Nøkler	1 116
SUM ANDRE INNTEKTER	**107 131**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 644.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 091**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 786
Drift/vedlikehold VVS	-3 277
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 363
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-43 425**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-109 865
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-67 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-181 359**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-33 102
Andre fremmede tjenester	-344
Andre kontorkostnader	-958
Bank- og kortgebyr	-2 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-36 695**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	107
SUM FINANSINNTEKTER	**1 389**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken (lån 9820 82 38302)	-39 080
Renter og gebyr på lån OBOS-banken (lån 9820 82 38310)	-108 789
SUM FINANSKOSTNADER	**-147 869**

NOTE: 11
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: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (lån 9820 82 38302)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,0 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-484 649	
Nedbetalt tidligere	566	
Nedbetalt i år	6 415	
		-477 668
OBOS-banken (lån 9820 82 38310)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,0 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 363 775	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 631	
		-1 344 144
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 821 812**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SMÅLENSGATA 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SMÅLENSGATA 11.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OLNSP-PBFVF-G7BY4-5OHS5-54SHK-B1ZQ0

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 13:54:04 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OLNSP-PBFVF-G7BY4-I5OH5-545HX-B1ZQ0

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.

Budsjettforslag - 13.03.2024

SAMEIET SMÅLENSGATA 11
RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	710 535	658 332	658 000	747 876
Andre inntekter	19 397	61 891	6 000	19 397
SUM DRIFTSINNTEKTER	**729 932**	**720 223**	**664 000**	**747 876**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	0	-2 397	-3 000	0
Styrehonorar	0	-17 000	-17 000	0
Revisjonshonorar	-9 014	-9 679	-10 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar	-30 524	-29 350	-30 000	-32 141
Konsulenthonorar	-2 250	-7 750	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold	-97 104	-130 389	-90 000	-90 000
Forsikringer	-213 822	-200 956	-195 000	-227 785
Kommunale avgifter	-154 461	-131 555	-130 000	-180 988
Energi/fyring	-7 583	-8 336	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd	-105 621	-102 382	-97 000	-97 200
Andre driftskostnader	-36 489	-32 874	-35 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-656 868**	**-672 669**	**-622 000**	**-686 114**
DRIFTSRESULTAT	**73 064**	**47 554**	**42 000**	**61 762**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	2 165	723	0	2 150
Finanskostnader	-132 974	-94 729	-112 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**-130 809**	**-94 006**	**-112 000**	**-130 850**
ÅRSRESULTAT	**-57 744**	**-46 452**	**-70 000**	**-69 088**
Overføringer:				
Udekket tap	**-57 744**	**-46 452**		

BESKYTTET

SAMEIET SMÅLENSGATA 11
ORG.NR. 986 385 533, KUNDENR. 6026

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		283	4 140
Forskuddsbetalte kostnader		24 301	28 485
Driftskonto OBOS-banken		252 307	346 748
Sparekonto OBOS-banken		550	536
Sparekonto OBOS-banken II		11	10
SUM OMLØPSMIDLER		**277 452**	**379 919**
SUM EIENDELER		**277 452**	**379 919**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 591 720	-1 533 976
SUM EGENKAPITAL		**-1 591 720**	**-1 533 976**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 847 858	1 879 611
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 847 858**	**1 879 611**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 568	3 291
Leverandørgjeld		4 268	10 953
Skyldige offentlige avgifter		0	2 397
Påløpte renter		13 912	643
Påløpte avdrag		566	0
Annen kortsiktig gjeld		0	17 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 314**	**34 284**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**277 452**	**379 919**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. Mars 2024
Styret i Sameiet Smålensgata 11

Nils Olav Refsdal | Regine L Bergersen | Marte Iren Kristiansen

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	493 035
Lån	121 740
Kabel-TV/bredbånd	95 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**710 535**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avsatt styrehonorar inkl. arb.avg. inntektsført i hht vedtak	19 397
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 397**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 014.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 250**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 691
Drift/vedlikehold VVS	-80 413
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-97 104**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-90 701
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-61 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-154 461**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-32 373
Andre fremmede tjenester	-1 434
Andre kontorkostnader	-396
Bank- og kortgebyr	-2 286
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-36 489**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
SUM FINANSINNTEKTER	**2 165**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (Lån 9820 79 92666)	-71 813
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (Lån 9820 79 92674)	-25 810
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (Lån 9820 81 92116)	-21 439
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (Lån 9820 82 38302)	-3 647
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (Lån 9820 82 38310)	-10 265

SUM FINANSKOSTNADER	**-132 974**

NOTE: 11
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: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (Lån 9820 79 92666)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2021	-1 432 060	
Nedbetalt tidligere	43 702	
Nedbetalt i år	1 388 358	
		0
OBOS-banken (Lån 9820 79 92674)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	8 747	
Nedbetalt i år	491 253	
		0
OBOS-banken (Lån 9820 81 92116)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 850 728	
Nedbetalt i år	1 850 728	
		0
OBOS-banken (Lån 9820 82 38302)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-484 649	

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	566	
		-484 083

OBOS-banken (Lån 9820 823810)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 363 775	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-1 363 775
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 847 858**

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 6026 **Selskapsnavn:** SAMEIET SMÅLENSGATA 11

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.

Husordensregler for SAMEIET SMÅLENSGATA 11

(Tidligere Sameiet Enebakkveien 32)

Vedtatt på sameiermøte den 3. april 1990, og revidert på ordinært årsmøte 21. april 1999.
Revidert siste gang på ordinært sameiemøte 23. april 2008.

Formålet med disse husordensregler er å legge grunnlaget for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Smålensgata 11. Sammen skal vi ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

§ 1
Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2
Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom og loft må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Disse er kun for husholdningsavfall. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Dette skal ikke plasseres ved søppelbeholderne.
Fellesrommene er kun for oppbevaring av sykler, barnevogner og hagemøblement. Kortvarig oppbevaring av større gjenstander er tillatt i den grad eieren fester navnelapp på gjenstanden, og gir beskjed til styret. Gjenstander som er i strid med bestemmelsene vil bli kastet uten varsel og uten ansvar for styret.
Forurensning av fellesområdene er forbudt.
Montering av parabolantenner er forbudt.
Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.
Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet. Lysene på loft/i kjeller må slukkes etter bruk.
Røyking er strengt forbudt på alle fellesområder innendørs.
Unødvendig opphold på loft/i kjeller er ikke tillatt.
Sykkelstativer skal brukes når det er ledig plass. Plassering av sykler langs innsiden av hagegjerdet, eller andre steder hvor dette er til skade for planter/busker, er ikke tillatt.
Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i bakgård.

§ 3
Boder i loft, gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

§ 4
Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.
Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.
Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§ 5
Nattero m.v.

Mellom kl.22 og kl.07 skal det være nattero og alle former for sjenerende støy må unngås. Dette gjelder både innendørs og utendørs. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrom. Også utenom denne tiden plikter alle å ta hensyn til naboene når det gjelder høy musikk eller sjenerende støy. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl.22, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 6
Trappevask

Hver husstand har plikt hver 14. dag å vaske sin del av trappeoppgangen. Styret forbeholder seg retten til å påpeke manglende trappevask til de som er ansvarlig, samt bestille trappevask for vedkommendes regning når anmodningen ikke blir fulgt.
Dette punktet frafaller i perioder sameiet har inngått avtale om ekstern vaskehjelp.

§ 5
Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt. Styret kan med alminnelig flertall gi tillatelse til dyrehold. Beboer som ønsker å holde husdyr må sende inn skriftlig søknad til styret.
Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets utearealer. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle ekskrementer.
Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.

§8
Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet er tilgjenglig for alle beboere. Åpningstid og pris for bruk fastsettes på årsmøte. Både vaskerommet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler.
Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.
Brukere av vaskeriet plikter å følge bruksinstruksene.
Styret forbeholder seg retten til å justere prisen i henhold til prisindeksen på strøm og servicetilsyn.
Maskinhavari som er bevist forårsaket av misbruk dekkes av vaskeriets brukere. I tilfelle en enkelt

bruker er bevist skyldig i misbruk skal denne dekke regningen i sin helhet. Serviceutgifter samt slitasje-utbedringer dekkes av sameiet.

§9
Dugnad

Styret kan, på eget initiativ eller i samråd med beboerne, innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov. Hver husstand er pliktig til å stille med en person. Utleieseksjoner har ikke frafallsrett. Seksjonen skal representeres ved enten leietaker eller seksjonseier. De beboere som ikke stiller på dugnad kan tildeles andre arbeidsoppgaver. Uteblivelse må varsles høyst 5 dager etter at innkalling er mottatt.

§ 10
Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11
Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.
Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser mot sameiet, og kan således i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse.

§ 12
Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Smålensgata 11

Organisasjonsnummer: 986385533
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juni kl. 09:00 til 28. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

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:
Nils Olav Refsdal er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Trine Friberg og Øystein Lund er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Finansiering av rørprosjektet

Det framgår av eierseksjonsloven § 29 at vi må fordele felleskostnader etter sameierbrøk, og rørarbeidene er å regne som felleskostnader, jf. sameiets vedlikeholdsplikt. iht. § 33. Vi må derfor behandle sak 5 fra årsmøtet på nytt.

Bakgrunnsinformasjon

Totalsjekk av rørsystemer, samt utskifting av gamle soil- og vannrør har i flere år vært høyt på prioriteringslisten da rørene i bygården er svært gamle. Det er et kostbart prosjekt, og vi har derfor avtale med Rørleggersentralen om etappevis utskiftning av soil- og vannrør i hele bygården.

Seksjonseiere har i flere år har blitt varslet om at de må gjennomføre utskifting i løpet av de kommende årene, og at alle pålegges å skifte ut gamle soil- og vannrør når kjøkken og/eller bad pusses opp.

Noen av seksjonene MÅ samkjøre oppussing fordi disse deler stamme, men det er også sterkt oppfordret å samle seg gruppevis på samme stamme, seksjoner vertikalt over og under hverandre, da det vil være en fordel jo flere som samkjører utskiftingen. Målet er at alle rør skal være skiftet ut i løpet av 2024.

Arbeidet med soilbyttet utføres av Rørleggersentralen. Resterende oppussing ligger hos seksjonseier selv. Sameiet betaler rørleggerregningen som gjelder utskifting av soil- og vannrør, men vil kalle inn penger, også omtalt som «egenandel», fra alle seksjonseiere ved behov.

Styrets innstilling
Sameiet har ikke oppsparte midler til å finansiere rørprosjektet, og ønsker ikke å oppta lån som vil øke sameiets felles gjeld og månedlige felleskostnader. Styret foreslår derfor at kroner 540 000,- innbetales av sameierne ihht. nevnte eierbrøk for å sikre gjennomføring av rørarbeidene og likviditet i sameiet, se vedlagte kostnadsfordeling. Sameierne som allerede har gjennomført arbeider betaler sin andel så snart som råd og senest 1. september 2024. Øvrige sameiere betaler inn andelen i 2 rater, halvparten 1. september 2024 og halvparten 1. januar 2025. Sameiere som har mulighet oppfordres til å betale alt innen 1. september 2024. Det vises ellers til saksframstilling i sak 5 i det ordinære årsmøtet. Kostnadsfordeling er vedlagt.

Forslag til vedtak:
Sameierne innbetaler totalt NOK 540 000 fordelt etter eierbrøk ihht. vedlagte oppsett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Vedtekter for SAMEIET SMÅLENSGATA 11

(Tidligere Sameiet Enebakkveien 32)

Vedtatt på sameiemøte 21. april 1999. Senest endret i sameiermøte den 23. april 2008 i samsvar med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Vedtektene består av totalt tretten paragrafer.

§ 1
NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

§ 1-1 Sameiets navn er Sameiet Smålensgata 11 . Bebyggelsen og tomten er registrert under gårdsnummer 232 og bruksnummer 70 i Oslo kommune og ligger på hjørnet av Smålensgata og Enebakkveien. Sameiet består av femten boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameieandel/brøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

§ 1-2 Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 1-3 Referanse til lovparagrafer gjelder lov av 1. Januar 1998 nr. 31 om eierseksjoner.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen og senere reseksjoneringsbegjæringer, lov om eierseksjoner, de foreliggende vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt for sameiet. Med de unntak som er fastsatt i ovennevnte bestemmelser har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Boenheter med eventuell(e) tilleggsdel(er) og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne/sameiere av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere/sameiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Dersom sameierne / brukerne ønsker å bruke de fellesareal de disponerer (boder og lignende) til annet enn tørrlagring, skal all etablering og bruk av tekniske installasjoner gjennomføres forskriftsmessig og for den aktuelle sameiers /brukers regning. Alle utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skriftlig meldes styret i rimelig tid før gjennomføring.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta og endre vanlige husordensregler for eiendommen. Sameierne/ brukerne av boenhetene plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Brudd på gjeldende husordensregler etter advarsel fra styret (se § 8) anses som vesentlig mislighold.

§ 3
FORDELING AV FELLESKOSTNADER – ANSVARET UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte boenhet eller tilleggsdel. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene (se § 1). Sameierne i sameiermøtet eller styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale hver måned.

Den enkelte sameier skal innbetale den 1. i hver måned et beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene som skal inkludere avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak vedtatt av styret eller på sameiermøtet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er vesentlig mislighold fra seksjonseiers side.

De andre sameierne har lovfestet panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger avsameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver boenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 4
VEDLIKEHOLD, BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG VEDLIKEHOLDSFOND

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av boenheten og andre rom som sameieren har enerett på å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boenheten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere eiere/brukere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesareal eller andre boenheter, eller ulempe for andre sameiere. Sameieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeid hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn eller av hensyn til forhold hvor manglende vedlikehold eller reparasjonsarbeid kan etter styrets eller sameiets mening forårsake vesentlig forringelse av eiendommens verdi.

Hvis pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeider utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer og fellesrom blir holdt ryddet og rengjort i samsvar

med det til enhver tid gjeldene husordensreglement. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Utskiftninger av vinduer og ytterdører, oppsetting av fastmonterte markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppussing, pynting og endring av farger i andre fellesarealer m.m. skal skje etter en samlet plan, og bare etter forutgående behandling og godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom en eller flere sameiere søker om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret foreligge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse før byggemelding sendes.

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE / BRUKERE / LEILIGHETSADRESSE

Et hvert salg eller fremleie skal meldes til styret og til sameiets forretningsfører for registrering. Styret skal godkjenne ethvert salg eller leie. Salg må meldes til styret eller forretningsfører minst 10 dager før den kontraktsmessige overtagelsesdato.

Nye sameiere av seksjonen må meldes skriftlig til styret for registrering av den aktuelle sameier. Styret skal ha navn på nye sameiere slik at navn kan settes på en ryddig måte ved ringeklokken ved utgangsdørene. Sameier/bruker er selv ansvarlig for å sette opp navn på postkassen og ved inngangsdøren i trappen.

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på hvem som leier samt oppgi hvordan styret kan komme i kontakt med sameier. Minimumskrav er postadresse og telefonnummer/mobiltelefonnummer, og helst e-postadresse. Sameier plikter å se til at leietakerne er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får all annen relevant informasjon som gjelder for sameiet til en hver tid.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner med unntak av de bestemmelsene som gjelder under §22 fjerde ledd.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner med unntak av de bestemmelsene som gjelder inder §22 tredje ledd.

§ 6
OM SAMEIERMØTER

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

§ 6.1 *Innkalling*

Årlig og ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle alle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styrets årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne etter

registrert og oppgitt adresse (se § 5) senest én uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere sammen krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Innkalling til sameiermøter skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinære sameiermøter kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Ikke-boende sameiere får tilsendt innkallingen på registrert og oppgitt adresse, øvrige sameiere får innkalling levert i postkassen, med mindre annet er avtalt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om av sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i de saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte fristen.

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Skal et forslag behandles, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må det foreligge en saksfremstilling sammen med innkallingen.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Blir sameiermøtet - som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøtet - ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiets felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 6.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøter, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede i sameiermøtet og uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde kun det innkalte sameiermøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles av den aktuelle sameier.

Sameiere har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg dersom sameiermøtet har gitt sin tillatelse til dette ved vanlig flertall.

§ 6.3 *Ledelse og protokoll*

Sameiermøter skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen leses ikke opp ved møtets slutt, men

en kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne av styrets leder.

§ 6.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner. Det vil si at det i Sameiet Smålensgata 11 har femten stemmer totalt. Hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

1. Fastsettelse og endring av vedtektene for sameiet (egne regler for vedleggene, se § 2 og § 13).
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesareal til nye bruks-/ bo-enheter eller utvidelse av eksisterende boenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder fellesareal og/eller seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere boenheter til annet formål eller motsatt.
7. Reseksjonering som medfører økning eller reduksjon av det samlede stemmetall i sameiet.
8. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvatning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte sameier på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 6.5 *Habilitet for sameiermøtet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6.6 *Saker til behandling i det ordinære sameiermøtet*

På det årlige og ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering (valg av møteleder, møtedeltager til å underskrive protokoll).
2. Behandling av styrets årsberetning.
3. Behandle styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
4. Fastsette rammene for budsjett for kommende år.
5. Valg av styreleder (når vedkommende skal velges, annethvert år, jfr. § 7.1)
6. Valg av styremedlemmer (når vedkommende skal velges, annethvert år, se § 7.1).
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 7
OM STYRET

§ 7.1 *Styrets sammensetning, valg og funksjonstid*

Sameiet skal ha et styre som består av én styreleder og to andre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan velges som styremedlem.

Valg avgjøres med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg av styremedlem med flere enn to kandidater, anses den som har fått flest stemmer som valgt.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

§ 7.2 *Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som loven eller vedtektene ikke har lagt til sameiermøtet spesielt.

Avgjørelser som kan vedtas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 7.3 *Styremøter*

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig. Et ordinært styremedlem og/eller foretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når to ordinære medlemmer inklusive styreleder er til stede. Styremøter skal ledes av styrets leder. Om styreleder ikke er til stede, velges en egen møteleder. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal føres et foreløpig møtereferat som sendes ut i etterkant av møtet, og som godkjennes på det første etterfølgende styremøtet. En godkjent protokoll er hele styret ansvarlig for.

Godkjente styreprotokollene er basis for styrets årsberetning om sameiet som skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 7.4 *Habilitet for styret*

Intet styremedlem må kunne delta i noen behandling eller avstemning i eller utenfor styremøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i behandling og/eller avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 7.5 *Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes / sameiets felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret, når styret har fattet vedtak om dette i den enkelte sak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt ovenfor.

§ 8
MISLIGHOLD

Denne bestemmelsen er knyttet til sameier og/eller bruker av sameiers boenhet som til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter i forholdet til sameiet.

§ 8.1 ***Pålegg om salg***

Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge en sameier å selge seksjonen, dette gjøres med bakgrunn i eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

§ 8.2 ***Krav om utkastelse (fravikelse)***

Medfører sameierens/ brukerens oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/ brukerens oppførsel en alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 9
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det årlige og ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor. Etter eierseksjonslovens § 45 er det ikke krav om at revisor i boligsameie med færre enn 21 seksjoner skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

§ 10
FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og andre funksjonærer avskjed.

Enhver sameier kan ved forespørsel til styret eller forretningsfører kreve innsyn i de avtaler sameiet har med forretningsfører og/eller andre funksjonærer/ oppdragstakere.

§ 11
VEDTEKTENE OG LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

§ 12
IKRAFTTREDELSE

Tidligere sameiervedtekter betraktes som opphevet etter vedtak om innføring av foreliggende vedtekter på sameiermøtet 23. april 2008.

De foreliggende vedtekter gjøres gjeldende fra vedtaksdato inntil sameiermøtet treffer nytt vedtak om endring av vedtektene.

§ 13
VEDLEGG

Som vedlegg til disse vedtektene følger ordensregler vedtatt av sameiermøtet i henhold til eierseksjonslovens § 19, sjette ledd.

Husordensreglene er ikke å anse som en del av vedtektene, og kan således – i motsetning til vedtektene - endres med alminnelig flertall på sameiermøtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6026
Sameiet Smålensgata 11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Smålensgata 11

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6026

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av rørprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Smålensgata 11

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

Nils Olav Refsdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trine Friberg og Øystein Lund er valgt.

Sak 3

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 4

Finansiering av rørprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det framgår av eierseksjonsloven § 29 at vi må fordele felleskostnader etter sameierbrøk, og rørarbeidene er å regne som felleskostnader, jf. sameiets vedlikeholdsplikt. iht. § 33. Vi må derfor behandle sak 5 fra årsmøtet på nytt.

Bakgrunnsinformasjon

Totalsjekk av rørsystemer, samt utskifting av gamle soil- og vannrør har i flere år vært høyt på prioriteringslisten da rørene i bygården er svært gamle. Det er et kostbart prosjekt, og vi har derfor avtale med Rørleggersentralen om etappevis utskiftning av soil- og vannrør i hele bygården.

Seksjonseiere har i flere år har blitt varslet om at de må gjennomføre utskifting i løpet av de kommende årene, og at alle pålegges å skifte ut gamle soil- og vannrør når kjøkken og/eller bad pusses opp.

Noen av seksjonene MÅ samkjøre oppussing fordi disse deler stamme, men det er også sterkt oppfordret å samle seg gruppevis på samme stamme, seksjoner vertikalt over og under hverandre, da det vil være en fordel jo flere som samkjører utskiftingen. Målet er at alle rør skal være skiftet ut i løpet av 2024.

Arbeidet med soilbyttet utføres av Rørleggersentralen. Resterende oppussing ligger hos seksjonseier selv. Sameiet betaler rørleggerregningen som gjelder utskifting av soil- og vannrør, men vil kalle inn penger, også omtalt som «egenandel», fra alle seksjonseiere ved behov.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke oppsparte midler til å finansiere rørprosjektet, og ønsker ikke å oppta lån som vil øke sameiets felles gjeld og månedlige felleskostnader. Styret foreslår derfor at kroner 540 000,- innbetales av sameierne ihht. nevnte eierbrøk for å sikre gjennomføring av rørarbeidene og likviditet i sameiet, se vedlagte kostnadsfordeling. Sameierne som allerede har gjennomført arbeider betaler sin andel så snart som råd og senest 1. september 2024. Øvrige sameiere betaler inn andelen i 2 rater, halvparten 1. september 2024 og halvparten 1. januar 2025. Sameiere som har mulighet oppfordres til å betale alt innen 1. september 2024. Det vises ellers til saksframstilling i sak 5 i det ordinære årsmøtet. Kostnadsfordeling er vedlagt.

Forslag til vedtak

Sameierne innbetaler totalt NOK 540 000 fordelt etter eierbrøk ihht. vedlagte oppsett.

Vedlegg

1. Beløp fordelt pa˚eierbrøk.pdf

Tabell 1				
Seksjon	Innehaver	Brøk	Beløp	
1	LUND ØYSTEIN	245	34 588	
2	JOHANSEN EMELY SOFIE	190	26 824	
3	FRIBERG TRINE	275	38 824	
4	AKSE MORTEN	290	40 941	
5	BASIC AMELL	140	19 765	
6	SHARMA RITA	200	28 235	
7	BERGERSEN REGINE L/SKAUG VICTORIA HALVORSEN	280	39 529	
8	KRISTIANSEN MARTE IREN	300	42 353	
9	FET KRISTIAN RAGNVALD	330	46 588	
10	NASRALA PIERRE P SKARSTØL	290	40 941	
11	ERIKSEN INGUNN MARIE/REFSDAL NILS OLAV	510	72 000	
12	ENG MORTEN LYDEN	150	21 176	
13	HERLOFSON MATHILDE/SYVERTSEN MIKKEL	220	31 059	
14	TJERNSTAD TUVA ALEXANDRA	300	42 353	
15	AUSTAD VILDE MITTET	105	14 824	
		3825	540 000	
	Til fordeling	540000		

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.24
Selskapsnummer: 6026 **Selskapsnavn:** Sameiet Smålensgata 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Nils Olav Refsdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Friberg og Øystein Lund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Finansiering av rørprosjektet

Sameierne innbetaler totalt NOK 540 000 fordelt etter eierbrøk ihht. vedlagte oppsett.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Smålensgata 11

Organisasjonsnummer: 986385533
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 09:00 til 8. juni kl. 09:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2024, Jordal Haveli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Nils Olav Refsdal er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Trine Friberg og Øystein Lund er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Rørprosjektet - status og fastsettelse av innbetaling av egenandel.

Det er behov for å fastsette egenandel og måte denne skal innbetales på. Se vedlegget for saksframstilling.

Styrets innstilling
Styret legger her fram to alternativer for hvordan vi kan innhente den nødvendige kapitalen for å fullføre rørprosjektet i løpet av 2024 slik tidligere sameiemøter har besluttet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Egenandelen settes til 60 prosent av gjennomføringen av arbeidene i den enkelte seksjon. Sameierne som allerede har gjennomført arbeider betaler sin egenandel så snart som råd og senest 1. august 2024. Gjenstående betales inn etterskuddsvis ved at styret viderefakturerer den aktuelle sameier etter hvert som fakturaene kommer inn.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Egenandelen settes flatt til 33 500 per seksjon, med unntak av seksjon 11, som har 2 etasjer hvor egenandelen da blir 67 000. Sameierne som allerede har gjennomført arbeider betaler sin egenandel så snart som råd og senest 1. august 2024. Øvrige sameiere betaler inn egenandelen i 2 rater, halvparten 1. august 2024 og halvparten 1. januar 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 2
Antall blanke stemmer: 5
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Regine Bergersen (seksjon 7) og Mikkel Syversen (seksjon 13) er begge på valg som hhv styremedlem og vara. Begge er villige til å ta gjenvalg. Styreleder Nils Olav Refsdal (seksjon 11) og styremedlem Marte Iren Kristiansen ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

Innstilling
Styret innstiller at Regine og Mikkel fortsetter.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Regine Bergersen (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Regine Bergersen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mikkel Syvertsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikkel Syvertsen

Oslo, 13.06.2024

Trine Friberg

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRLEGGER SENTRALEN AS
Brobekkveien 40
0598 OSLO

Kopi til:
SAMEIET SMÅLENSGATA 11, Postboks 6666 St. Olavs plass HBRI AS, 0567 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.08.2023
Robin Mørk	202019391 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SMÅLENSGATA 11A	Eiendom:	232/70
Tiltakshaver:	SAMEIET SMÅLENSGATA 11	Søker:	RØRLEGGER SENTRALEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Smålensgata 11A - H0101 - Rørledning

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av innvendig avløpsrørledning på grunn av lekkasje i en leilighet med bolignummer H0101, mottatt 22.08.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ing. Erling Røshol
Brastadveien 29
3400 LIER
eroeshol@c2i.net

Dato: 08022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200811929-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh. Silje Grevle Ottesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMÅLENSGATA 11B	Eiendom:	232/70
Tiltakshaver:	Eirik Algott	Adresse:	Smålensgata 11 B, 0657 OSLO
Søker:	Ing. Erling Røshol	Adresse:	Brastadveien 29, 3400 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SMÅLENSGATA 11 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Auto-Shop AS v/Knut Gulbjørgsrud
Smalvollveien 30B
0667 OSLO

KOPI

Dato: 20 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199902142-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 32	Eiendom:	232/70
Tiltakshaver:	Auto-Shop AS v/Knut Gulbjørgsrud	Adresse:	Smalvollveien 30B, 0667 OSLO
Søker:	Vangen & Lykseth AS	Adresse:	Billingstadsletta 30, P.b. 326, 1379 NESBRU
Tiltakstype:	Blokk/bygård (forretning)	Tiltaksart:	Bruksendring (til 2 leiligheter)

FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 32

Jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Thomas Ruyter
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Bergmann mna Advokatfirmaet, Postboks 2799 Solli, 0204 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 07.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201118001-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMÅLENSGATA 11	Eiendom:	232/70/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Smålensgata 11	Adresse:	Smålensgata 11, 0657 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SMÅLENSGATA 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 14.05.2013.

Vedrørende unntak fra krav til ansvarsbelegging av avfall og miljøsanering
Plan- og bygningsetatens avfallsavdeling har etter en konkret vurdering kommet til at man i dette tilfellet kan unnta fra kravet om ansvarsbelegging av avfall og miljøsanering.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201118001	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979546483 BALKONGTEAM AS	SØK hele tiltaket, tiltaksklasse 2 PRO plassering, utforming og planløsning, tiltaksklasse 2 PRO brannsikkerhet og sikkerhet i bruk, tiltaksklasse 2 PRO lyd, energi, materialer, tiltaksklasse 2 UTF montasje, byggearbeider, tiltaksklasse 2
970932631 K2 BYGGTEKNIKK AS	PRO statiske beregninger, tiltaksklasse 2

Plan- og bygningsetatens vurdering
Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201118001

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	14.11.2011	2/19
Plan 2.-4. etasje	B1128-01	10.11.2011	2/26
Snitt	B1128-03	10.11.2011	2/27
Fasade mot Enebakkveien	B1128-02	10.11.2011	2/28
Fasade mot Smålensgata	B1128-05	08.12.2011	2/29

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2013 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Smålensgata 11, Smålensgata 11, 0657 OSLO, marteiren@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 232 /70 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80598416	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	16	5	1379	0	1379	25.06.2010	N:6642334 Ø:599796	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-5	0	193	0	193	0	0
H-4	5	218	0	218	0	0
H-3	3	242	0	242	0	0
H-2	4	242	0	242	0	0
H-1	4	242	0	242	0	0
K-1	0	242	0	242	0	0
sum	16	1379	0	1379	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-1-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/2	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-1-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/3	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-2-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/6	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-2-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/7	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-3-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/10	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-4-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/13	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 A	H-4-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/14	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-1-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/1	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-1-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/15	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-2-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/4	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-2-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/5	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-3-1	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/8	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-3-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/9	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-4-1	64	1	1	3	Bolig	Kjøkken	232/70/0/11	16.03.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-4-1	38	0	0	3	Bolig		232/70/0/0	25.06.2010
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-4-2	0	0	0	0	Bolig		232/70/0/12	16.03.2010

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Igangsettingstillatelse	01.01.1880	01.01.1880
Tatt i bruk	01.12.1880	01.12.1880

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200308463
Journalnummer	200811929
Journalnummer	199902142
Journalnummer	1880/0101
Kulturminne	03012702051

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	FILM/ARKIV SJEKKET.SAKEN FINNES IKKE.AREAL 10% REGEL.		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR.FRA FORRETN.TIL BOLIG.	199902142	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Ferdigattest 20-01/2006	199902142	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	INNREDN.DEL AV EKSIST.LOFT TIL UNDERLIG.BOLIG I H4.etg	200308463	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	I NR:32B.BRA ER OPPGIT CA.23.M2. utbygging utgått se ny sak 200811929	200308463	01.01.0001

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygningsendring	80598416-1	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	0	0	38	0	38	25.06.2010	N:6642334 Ø:599796	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-5	0	38	0	38	0	0
sum	0	38	0	38	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030116705 SMÅLENSGATA 11 B	H-4-1	38	0	0	3	Bolig		232/70/0/0	18.08.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

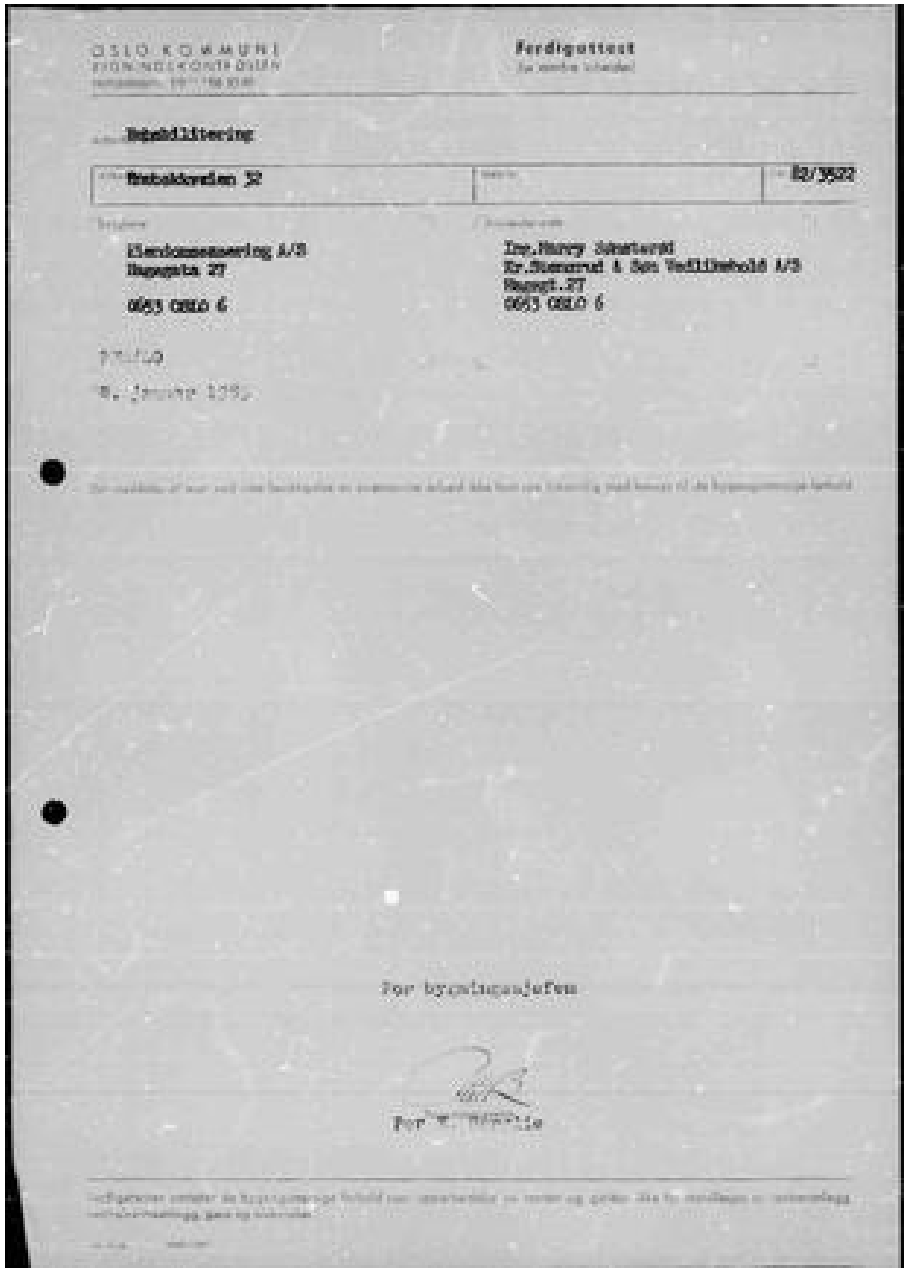
STATUS	DATO	REG.DATO
Igangsettingstillatelse	23.03.2009	18.08.2009
Ferdigattest	08.02.2010	25.06.2010

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200811929
Dato ferdigattest	08-02/2010

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Nybygg
Rekkehusveien 32
B0/3522

Tiltakshaver
Eiendomsutvikling A/S
Haugenstua 27
0663 OSLO 6

Ansvarlig søker
Ing.Harry Johansvold
Kr.Stumarud & Søn Vedlikehold A/S
Haugst.27
0663 OSLO 6

FRITAK
8. januar 1985

For byantikvarjeren

For [illegible]

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0156/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smålensgata 11B 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 70, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no