

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 000,-
Omkostn.: Kr 157 250,-
Total ink omk.: Kr 6 393 250,-
Felleskostn.: Kr 4 571,-
Selger: Regine Lundevall Bergersen
Victoria Halvorsen Skaug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 62/69 kvm
Tomtstr.: 382.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 70
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1002250079

En aldeles herlig, lys og gjennomgående 3-roms i 2. etg- Sydvestvendt balkong-Bad fra 2024 -

Tilbaketrukket på Vålerenga!

Her bor man sentralt til på Vålerenga, med gangavstand til sentrum. Det er gode kollektivforbindelser med buss fra Galgeberg (0.3 km) som tar deg både inn og ut av sentrumskjernen, samt kort vei til t-bane fra Ensjø. Beliggenheten kan også by på gode tur-, trening- og rekreasjonsmulighet i nærområdet, samt flere spennende spisesteder.

Leiligheten oppleves svært innbydende og har flere gode kvaliteter, bl.a.:

- Separat kjøkken
- Godt med naturlig lysinnslipp fra flere store vindusflater
- Solrik balkong vendt mot sydvest med flott utsikt (Sol til ca. 21, midtsommer)
- Peisovn fra 2013
- Loft og kjellerbod
- 1-stavs eikeparkett, sist slipt og lakkert i 2021
- Lekkert og moderne badertom (totalrehabilitert i 2024)
- Sentral beliggenhet, samtidig rolig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Nabolagsprofil	86
Budskjema	102

PLANTEGNING

Smålensgata 11



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Ufjert av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 62 m²

5. etasje

BRA-e: 2 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m² Balkong vendt mot sydvest.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 5,1 m².

En loftsboder med gulvareal på ca 3,9 m² målt under skråtak og 2,4 m² målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

382.8 m²

Beliggenhet

Velkommen til en av bydelens mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige

omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

På vei til leiligheten rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park. Koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Ingeborgs gate skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i den rolige bakhagen.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like oppi gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø eller Tøyen ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett i nærheten finner du to bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Extra og Rema 1000.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enga barnehage (0-5 år) 0.2 km

Vålerenggata barnehage (1-5 år) 0.3 km

Munkenga barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Vålerenga skole (1-7 kl.) 0.4 km

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.8 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.4 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.7 km

Etterstad videregående skole 1 km

Hartvig Nissens skole 1.7 km

Skolekrets

Smålensgata 11A sogner til Vålerenga skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Galgeberg i Strømsveien (Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110) 0.3 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.1 km

T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.2 km

Tog fra Oslo S med totalt 24 ulike linjer 2 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein, utvendig fasadeliv er forblendet med fasadeplater.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakonstruksjon i tre teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktskade fra leiligheten overfra (tett sluk). Utbedret med totalreovering sommer 2024. Vannoppsig fra grunnvann gjennom sprekk i gulv i kjellerbod. Utbedret med murerarbeid april 2025.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering.

Arbeid utført av: Andersen bad og bolig.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Alt totalrenovert (inkludert soilrør - med Rørleggersentralen).

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse: Usikker hva det betyr, men tror det?

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Soilrør (sammen med Andersen bad og bolig).

Arbeid utført av: Rørleggersentralen.

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

Ja.

Beskrivelse: Pågående utbedring av ovennevnte råkjeller - fellesareale i sameiet.

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

Ja.

Beskrivelse: Noen vanndråper ved pipen på taket - pipebeslag skal skiftes.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Sammen med baderomsrenovering.

Arbeid utført av: Andersen bad og bolig.

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

Ja.

Beskrivelse: Muligens utskifting av soilrør i «felles» område i sjiktet mellom bygget og kommunalt område (under fortau).

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

Ja.

Beskrivelse: Trolig justering etter inflasjon (?) nå i løpet av 2025 (ca 9% tror jeg).

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 5,1 m².

En loftsboder med gulvareal på ca 3,9 m² målt under skråtak og 2,4 m² målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader.

Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege/vanskelige å åpne/lukke.

Dør mot fellesareal er preget av slark mellom dørblad og dør ramme som medfører økt grad av transport av energi og lyd.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 2 sider i stue, øvrige sider av pipeløp i stue vender ut mot felles trappeoppgang og naboileilighet.

Det er montert fliser under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i pipemur lokalt i bakkant av peisovn.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år.

Lyse, glatte, folierte fronter med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med keramisk platetopp og oppvaskemaskin. Frittstående kjøøl/frys (2012).

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninngangen er preget av aldring, stedvis bruksslitasje og at folien på dørfronter har stedvis løsnet fra underlag, løs sokkellist, en sokkelskuff hvor frontplate er løs og at oppvaskemaskin er montert lenger ut i rommet enn øvrig innredning og fremstår skjevstilt og ikke fastmontert i skapstamme.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om

fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde:

<https://www.dsb.no>

- Elektrisk.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2024.

LED downlight belysning i bad fra 2024, halogen downlight belysning i entre fra ukjent år.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller -

fellesareal.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2024, dokument datert august 2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangelfull ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Solforhold

Gode solforhold med balkong vendt mot sydvest.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisnummer

558651

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i baderomsgulvet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 100 000

Info kommunale avgifter

Inkl. i seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 333 205

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 332 818

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

280/3825

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 3.243,-

Lån leiligheter kr. 809,-

Kabel-TV/Bredbånd kr. 519,-

Styret opplyser at sameiet kommer til å øke felleskostnadene noe fra 01.06.2025 for å holde tritt med den generelle kostnadsutviklingen, da dette ikke ble gjort ved årsskiftet. Det er ikke bestemt hvor mye den aktuelle økningen skal utgjøre, men selger opplyser i egenerklærings skjemaet at det trolig er ca. 9%, uten at det kan gis noe form for garanti.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 571

Andel Fellesgjeld

Kr 136 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Lån 1)

Lånummer: OBOS07-98208238302

Restsaldo: 34.639,-

Kapitalkostnader: 272,-

Lån 2)

Lånummer: OBOS08-98208238310

Restsaldo: 100.241,-

Kapitalkostnader: 788,-

Andel fellesformue

Kr 10 973

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Smålensgata 11

Organisasjonsnummer

986385533

Om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner.

Styret opplyser at sameiet kommer til å øke felleskostnadene noe fra 01.06.2025 for å holde tritt med den generelle kostnadsutviklingen, da dette ikke ble gjort ved årsskiftet. Det er ikke bestemt hvor mye den aktuelle økningen skal utgjøre.

Styret har ellers følgende kommentar til ev. vedlikehold:

"Vi har ikke større rehabiliteringsplaner per nå. Det gjenstår å skifte soilrør i to seksjonar i den andre oppgangen, men det er innbetalt bidrag til dette fra seksjon 7 i vinter."

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1)

Lånenummer: OBOS07-98208238302

Type: A

Restsaldo: 475.960,-

Restløpetid: 23 år 8 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (25.03.2025): 8%

Lån 2)

Lånenummer: OBOS08-98208238310

Type: A

Restsaldo: 1.339.342,-

Restløpetid: 24 år 2 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt
Rente (25.03.2025): 8%

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av sameiets årsberetning, vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for sameiet er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 70, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/70/7:

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

25.03.2025 - Dokumentnr: 334790 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

29.08.1984 - Dokumentnr: 543220 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 280/3625

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

29.03.2010 - Dokumentnr: 230888 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 280/3825

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Ferdigattest - Smålensgata 11. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger).

Datert 07.06.2013.

Ferdigattest - Enebakkveien 32 (nå Smålensgata 11). Arbeidets og bygningens art:

Rehabilitering. Datert 04.01.1985.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Hougen og Solheim arkitektkontor AS, datert 22.10.1981, bortsett fra at tidligere wc-rom og ett mindre soverom er ombygget til dagens bad og dels entre/gang, at tidligere stort soverom er ombygget til dagens to soverom, bod og del av entré/gang, samt at balkong er oppført i 2013 (registrert og godkjent hos kommunen). Nevnte forandringer i leiligheten etter rehabiliteringen av leiligheten/gården i ca 1982 er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles røropplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner ikke blir berørt.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Minimumskravet er postadresse og telefonnummer/mobiltelefonnummer, og helst e-postadresse. Sameier plikter å se til at leietakerne er kjent med og føler vedtatte regler for sameiet, samt får all annen relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 100 000 (Prisantydning)

136 000 (Andel av fellesgjeld)

6 236 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

155 900 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

157 250 (Omkostninger totalt)
168 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
170 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 393 250 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 404 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 406 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 157 250

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 19390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 3300,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 16990,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg.

Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Katrine Edvardsen

Partner / Eiendomsmegler

katrine.edvardsen@aktiv.no

Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen

Partner / Eiendomsmegler

katrine.edvardsen@aktiv.no

Tlf: 452 68 538

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

12.04.2025

Vedlegg

Smålensgata 11A 0657 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1880

BRA: 62 m²

BRA (ny arealstandard): 69 m²

BRA-i (ny arealstandard): 62 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29960>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader. Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege/vanskelige å åpne/lukke. Dør mot fellesareal er preget av slark mellom dørblad og dørramme som medfører økt grad av transport av energi og lyd.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 2 sider i stue, øvrige sider av pipeløp i stue vender ut mot felles trappeoppgang og naboleilighet. Det er montert fliser under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i pipemur lokalt i bakkant av peisovn. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Lyse, glatte, folierte fronter med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integriert komfyr med keramisk platetopp og oppvaskemaskin. Frittstående kjølfrys (2012). Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninngangen er preget av aldring, stedvis bruksslitasje og at folien på dørfronter har stedvis løsnet fra underlag, løs sokkellist, en sokkelskuff hvor frontplate er løs og at oppvaskemaskin er montert lenger ut i rommet enn øvrig innredning og fremstår skjevstilt og ikke fastmontert i skapstamme.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2024.

LED downlight belysning i bad fra 2024, halogen downlight belysning i entre fra ukjent år.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2024, dokument datert august 2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangelfull ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen og var ikke mulig å besiktige.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
10.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Regine Lundvall Bergersen og Victoria Halvorsen Skaug Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Pål Rønning Telefon: 99511869
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS Epost: paal@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smålensgata 11A, 0657 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Bruksnr:	70	Festenr:
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1880					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via åpen port, liten bakgård og trappeoppgang fra Smålensgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein, utvendig fasadeliv er forblendet med fasadeplater.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	62	60	2	Entre/gang, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	62	60	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	62	62	0	0	2
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	69	62	7	0	2

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	4	2	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 5,1 m².

En loftsboder med gulvareal på ca 3,9 m² målt under skråtak og 2,4 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 1,9 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkerte stål plater i undergulv samt overliggende tretremmer på gulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv ført til nedløpsrør på utvendig fasade. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp tretremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er minimum 100 cm rekkverkshøyde når balkongen er montert inntil 10,0 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende. Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1984.
2-lags isolerglassvinduer fra 2013 i fløy balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull, fra 2015.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
<p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader.</p> <p>Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege/vanskelige å åpne/lukke.</p> <p>Dør mot fellesareal er preget av slark mellom dørblad og dør ramme som medfører økt grad av transport av energi og lyd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold i leiligheten.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det har ikke fremkommet opplysninger om når eventuelt pipeløp i stue/gården sist er innvendig rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert i 2013. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Pipemur kan besiktiges fra 2 sider i stue, øvrige sider av pipeløp i stue vender ut mot felles trappeoppgang og naboleilighet.</p> <p>Det er montert fliser under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i pipemur lokalt i bakkant av peisovn. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år.</p> <p>Lyse, glatte, folierte fronter med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.</p> <p>Integrert komfyr med keramisk platetopp og oppvaskemaskin. Frittstående kjølfrys (2012). Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninngangen er preget av aldring, stedvis bruksslitasje og at folien på dørfronter har stedvis løsnet fra underlag, løs sokkellist, en sokkelskuff hvor frontplate er løs og at oppvaskemaskin er montert lenger ut i rommet enn øvrig innredning og fremstår skjevstilt og ikke fastmontert i skapstamme.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Det anbefales å montere komfyrvakt.</p> <p>Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr.	

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Hougen og Solheim arkitektkontor AS, datert 22.10.1981, bortsett fra at tidligere wc-rom og ett mindre soverom er ombygget til dagens bad og dels entre/gang, at tidligere stort soverom er ombygget til dagens to soverom, bod og del av entre/gang, samt at balkong er oppført i 2013 (registrert og godkjent hos kommunen). Nevnte forandringer i leiligheten etter rehabiliteringen av leiligheten/gården i ca 1982 er ikke søknadspiktig hos kommunen så lenge felles røropplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner ikke blir berørt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest - Smålemsgata 11. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 07.06.2013. Ferdigattest - Enebakkveien 32 (nå Smålemsgata 11). Arbeidets og bygningens art: Rehabilitering. Datert 04.01.1985.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2013.
To røykvarslere fra ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Felles avløpsopplegg for bad er montert på varierende tidspunkt i de forskjellige etasjene over og under leiligheten, men i 2024 for aktuell leilighet, i henhold til eier. Eldre støpejerns avløpsopplegg for kjøkken fra ukjent år.
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra 2024 i bad, ukjent år i kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.</p>	

TG-1

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
<p>Plastrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Noe kobberrør i benkeskap i kjøkken.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles kaldtvannsupplegg fra ukjent år. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2024.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Bad og kjøkken er oppført med ett lukkert fordelingsskap i vegg i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Hovedstoppekranene fungerer som tiltenkt.

Det antas at liten grad av kobberrør i benkeskap i kjøkken har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2024. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med nye automatsikringer fra ca 2012.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2024. LED downlight belysning i bad fra 2024, halogen downlight belysning i entre fra ukjent år. Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.</p> <p>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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2024, dokument datert august 2024.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Innebygget varmtvannsbereder i hjørne av kjøkkeninnredningen, plassert på gulv.

Årstall

2011, i henhold til tidligere eier

Størrelse

Ca 80 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen og var ikke mulig å besiktige.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2024 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis montert med noe fall. Forholdet ansees som tilfredstillende.
Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredsstiller krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,2 cm.

Det ble ikke registrert avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk montert nytt i 2024.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Tettesjikt og klemring i slukbrønnen var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det anbefales å feste avløpsrør/vaskemaskinstrakt til vaskemaskin bedre til vegg. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangelfull ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det ble fremvist «Prosjektinformasjon, Våtrom 2.etg, Smålensgata 11A» gjennom Andersen Bad og Bolig AS.

Dokumentet beskriver utførelse og bildedokumentasjon. Det beskrives bl.a at våtrommet oppfyller kravet til 12 års tetthetsgaranti under punkt «Garantivilkår». Dokumentet er ikke datert.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulvet er slipt to ganger, sist slipt og lakkert i 2021. Parkettgulvet har nå ikke tre sjikt til å slipes flere ganger.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, panel og malte plater/mur i kjøkken, malte tapet i begge soverom, malte plater i bod. forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitpuss i stue og begge ssoverom, malt panel i kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,58 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glatlakkert baderomsdør fra 2024 og til bod fra ukjent år.
Eldre, lyse, lettprofilerte dører til begge soverom, fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Soveromsdører er preget av noe aldring og bruksslitasje.
Førøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
3 frittstående garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victoria Halvorsen Skaug	Regine Lundevall Bergersen
Gateadresse	
Smålensgata 11A	
Poststed	Postnr
OSLO	0657
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250079

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Fultskade fra leiligheten overfra (tett sluk). Utbedret med totalrenovering sommer 2024. Vannoppsig fra grunnvann gjennom sprekk i gulv i kjellerbod. Utbedret med murerarbeid april 2025.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Totalrenovering

 Arbeid utført av

Andersen bad og bolig

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Alt totalrenovert (inkludert soilrør - med Rørleggersentralen)
--
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Usikker hva det betyr, men tror det?

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Soilrør (sammen med Andersen bad og bolig)

 Arbeid utført av

Rørleggersentralen

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

Pågående utbedring av ovennevnte råkjeller - fellesareale i sameiet

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

Noen vanndråper ved pipen på taket - pipebeslag skal skiftes.

- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Sammen med baderomsrenovering

 Arbeid utført av

Andersen bad og bolig

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Skaug	2b165d8a49eb4bd300d6e5 d7ef0099bcb9491c7e	11.04.2025 06:23:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Regine Lundevall Bergersen	376b205846377c38c4a260 73ab295f606d99070b	10.04.2025 17:38:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250079

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

Husordensregler for SAMEIET SMÅLEMSGATA 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 sameiermøte 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 Smålemsgata 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.

Sykelstativer 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 sjenerer 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 byggeteknisk 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 tilgjengelig 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 instruksjoner 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.

Vedtekter for SAMEIET SMÅLEMSGATA 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 Smålemsgata 11. Bebyggelsen og tomten er registrert under gårdsnummer 232 og bruksnummer 70 i Oslo kommune og ligger på hjørnet av Smålemsgata 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 resekjoneringsbegjæring, 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 av sameieforholdet. 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 kontraktmessige 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 under §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 forvaltning 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/ brukers oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/ brukers oppførsel en alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeseslovens kapittel 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 regnskapsføring. 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 oppfylder 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.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Malin Halmøy Finseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: malin.halmoy.finseth@aktiv.no

8399290

6026/7 25.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 6026, Sameiet Smålensgata 11
Organisasjonsnr: 986.385.533
Eier: Regine L Bergersen Victoria Halvorsen Skaug
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 7
Adresse: Smålensgata 11 A, 0657 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring 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:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 558651.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.03.25)
* OBOS07-98208238302 A		475.960,-	23 år 8 md.	12		Flyt	8,00%
* OBOS08-98208238310 A		1.339.342,-	24 år 2 md.	12		Flyt	8,00%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.571,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.243,-
Lån leiligheter 809,-
Kabel-TV/Bredbånd 519,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	51,-	5.493,-	10.973,-	67.682,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS07-98208238302	34.639,-	272,-
* OBOS08-98208238310	100.241,-	788,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 136.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Heidi Holen, tlf: 22 86 57 63, e-post: heidi.holen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Nils Olav Refsdal, e-post: nils.olav.refsdal@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Nils Olav Refsdal Smålenegata 11b, 657 OSLO, e-post: smaalenegt_11_sameie@styrerommet.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6026

Sameiet Smålensgata 11

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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
------------	------------------	------------------

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 40840293, og e-post smaalensgt_11_sameie@styreverrommet.no. Sameiet Smålensgata 11s har også en side på Facebook for dialog med eiere og beboere. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS. Revisjonsberetning er vedlagt.

Styrets arbeid

Ut over ordinær drift og vedlikehold har styrets arbeid vært knyttet til rørprosjektet. Det er gjennomført 10 styremøter i 2023, samtlig digitale. Sameiet inngikk i 2023 en ny TV-avtale med Telia. Styret har vært i dialog med OBOS om sammenslåing av lån for å få bedre vilkår, noe som var praktisk vanskelig siden det er ulik fordelingsnøkkel på de to lånene. Etter ekstremværet Hans oppdaget vi at det hadde kommet vann inn på loftet. Det ble gjennomført befarings på taket av blikkenslager, som fant at to av pipebeslagene må fikses. Det trengs stillas for å gjøre arbeidet av HMS-hensyn. Det er ikke akutt fare for skade, den akutte lekkasjen kunne tørkes opp og det ble satt opp en avfukter. Det er ellers satt opp bøtter på de to aktuelle stedene som styremedlemmene tømmer ved behov. Skaden vil utbedres, og styret vil forsøke å samordne arbeidene med annet arbeid som kan gjøres fra stillaset når det først er satt opp, slik som beskjeiring av klatreplante. Det er gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret var sene med å oppjustere felleskostnadene, slik at underskuddet ble større enn ønskelig. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 277 452.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90 000 til større vedlikehold som omfatter reoperasjon av takbeslag og gjennomføring av rørprosjektet. Budsjettet har ikke hensyntatt innbetaling av egenandel knyttet til rørprosjektet. Dette behandles som egen sak på årsmøtet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Smålensgata 11.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på justeringen i felleskostnader som ble gjennomført fra 1. januar 2024. Styret vurderer løpende den økonomiske situasjonen i sameiet, inkludert muligheter for å 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.

Budsjettforslag - 13.03.2024

**SAMEIET SMÅLEMSGATA 11
RESULTATREGNSKAP**

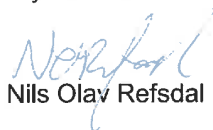
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	710 535	658 332	658 000	747 876
Andre inntekter	19 397	61 891	6 000	19 397
SUM DRIFTSINNEKTER	729 932	720 223	664 000	747 876
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	0	-2 397	-3 000	0
Styrehonorar	0	-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
FINANSINNEKTER/-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		

SAMEIET SMÅLEMSGATA 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 Smållensgata 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**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
SUM FINANSINTEKTER	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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 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

Nabolagsprofil

Smålensgata 11A - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	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	

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

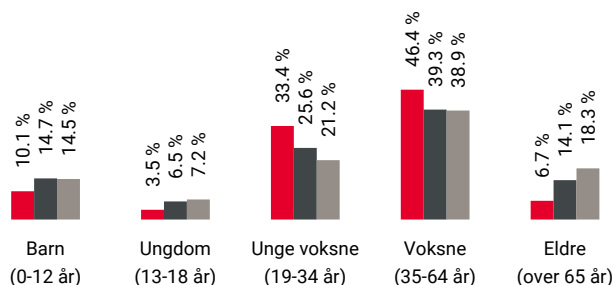
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

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

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km
Kiwi Kværnerbyen	5 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



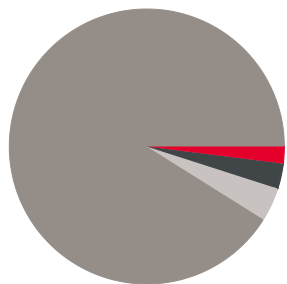
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	6 min	0.4 km
	FitnessRoom Kværnerbyen	6 min	
	Mudo Gym Etterstad	10 min	

Boligmasse



- 2% enebolig
- 3% rekkehus
- 92% blokk
- 4% annet

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

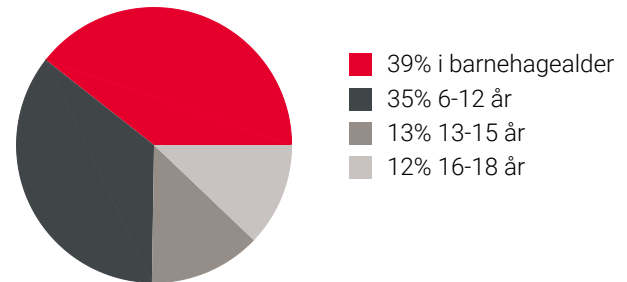
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	13 min
	Ditt apotek Kværnerbyen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

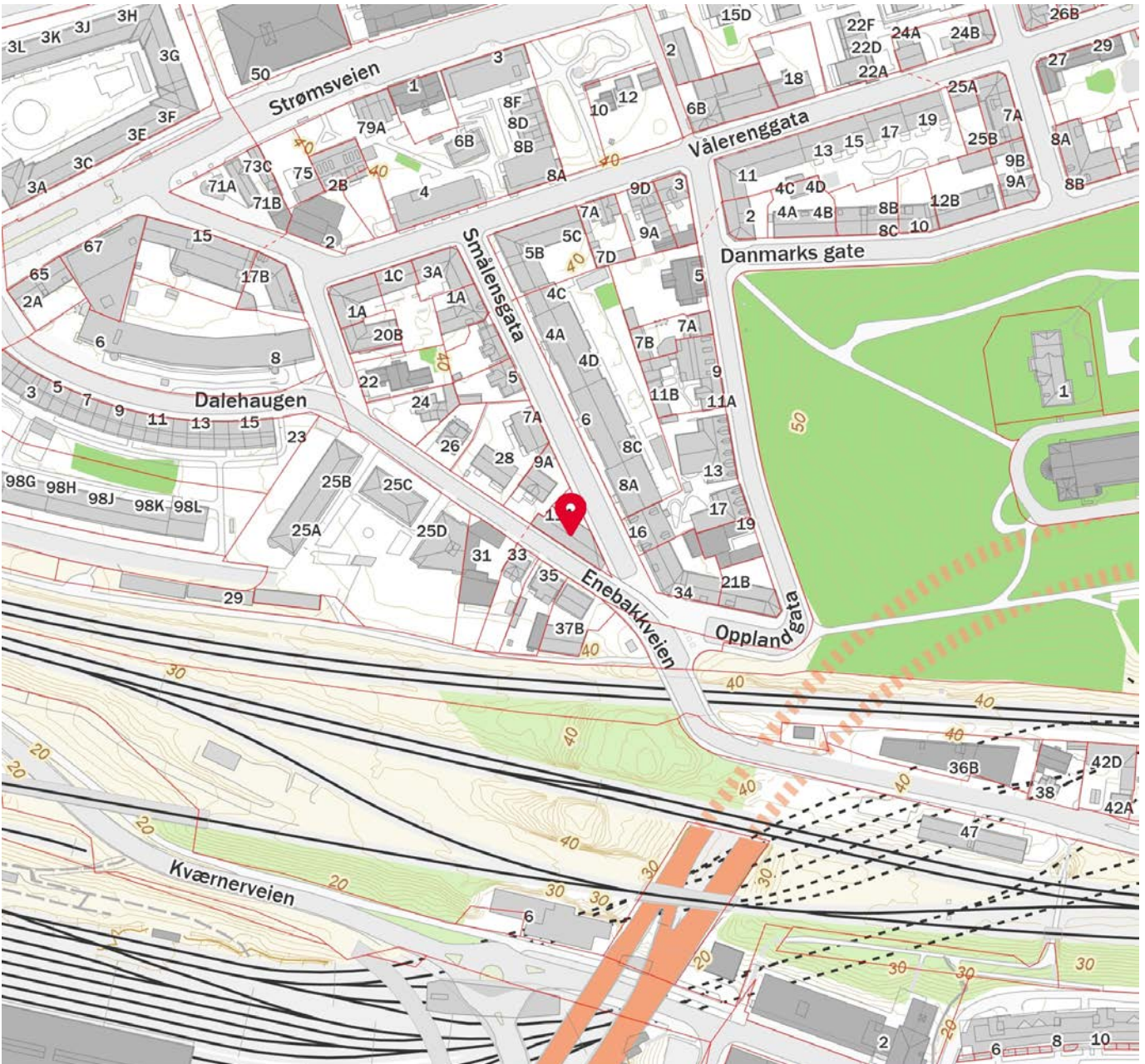
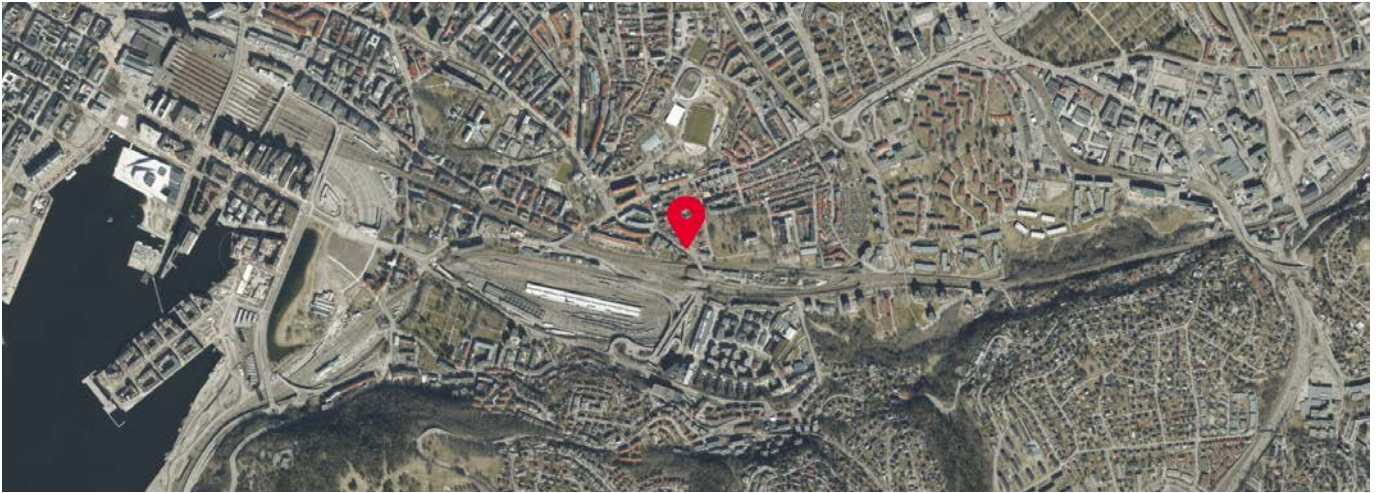


0% 64%

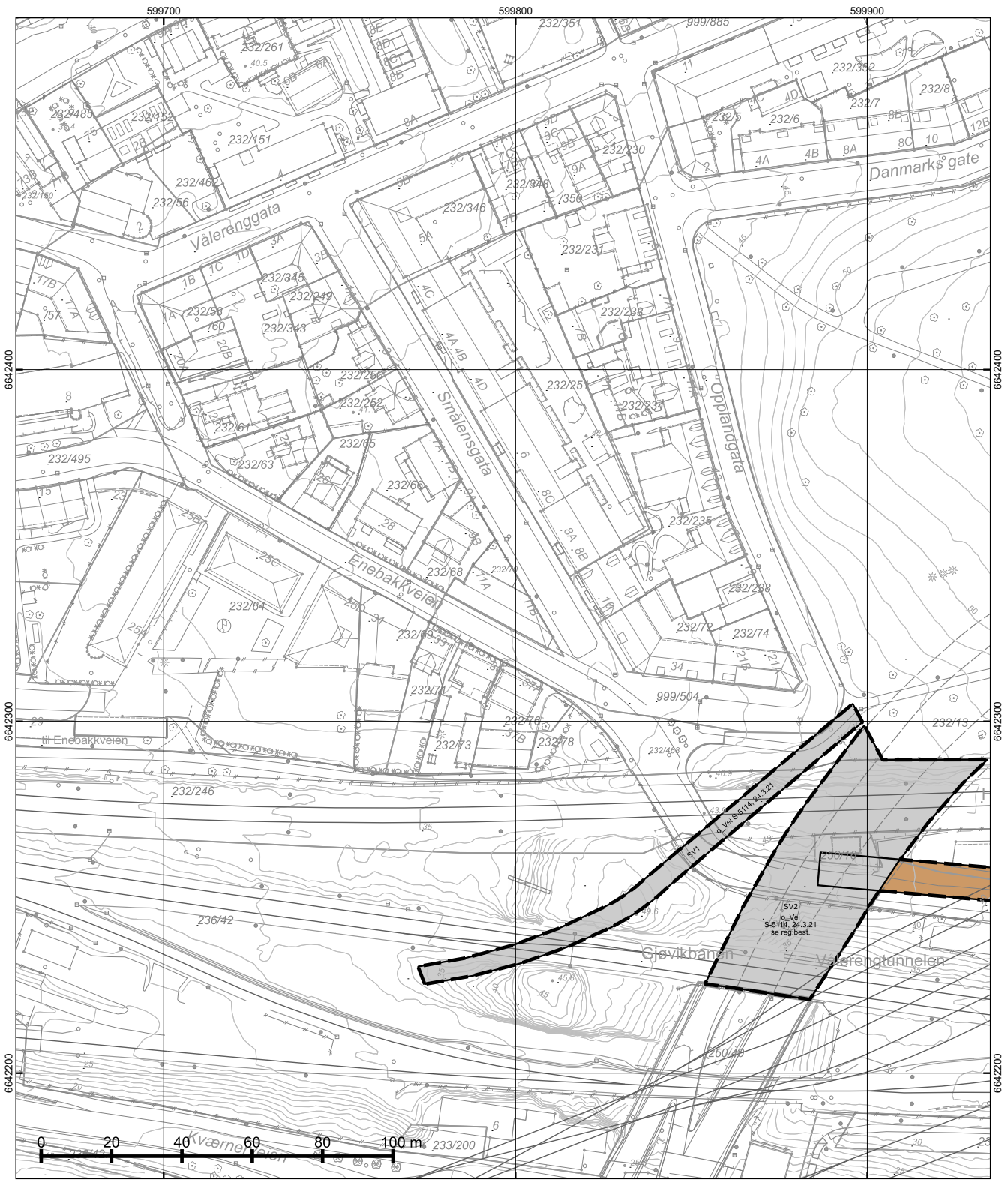
- Galgeberg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 25.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

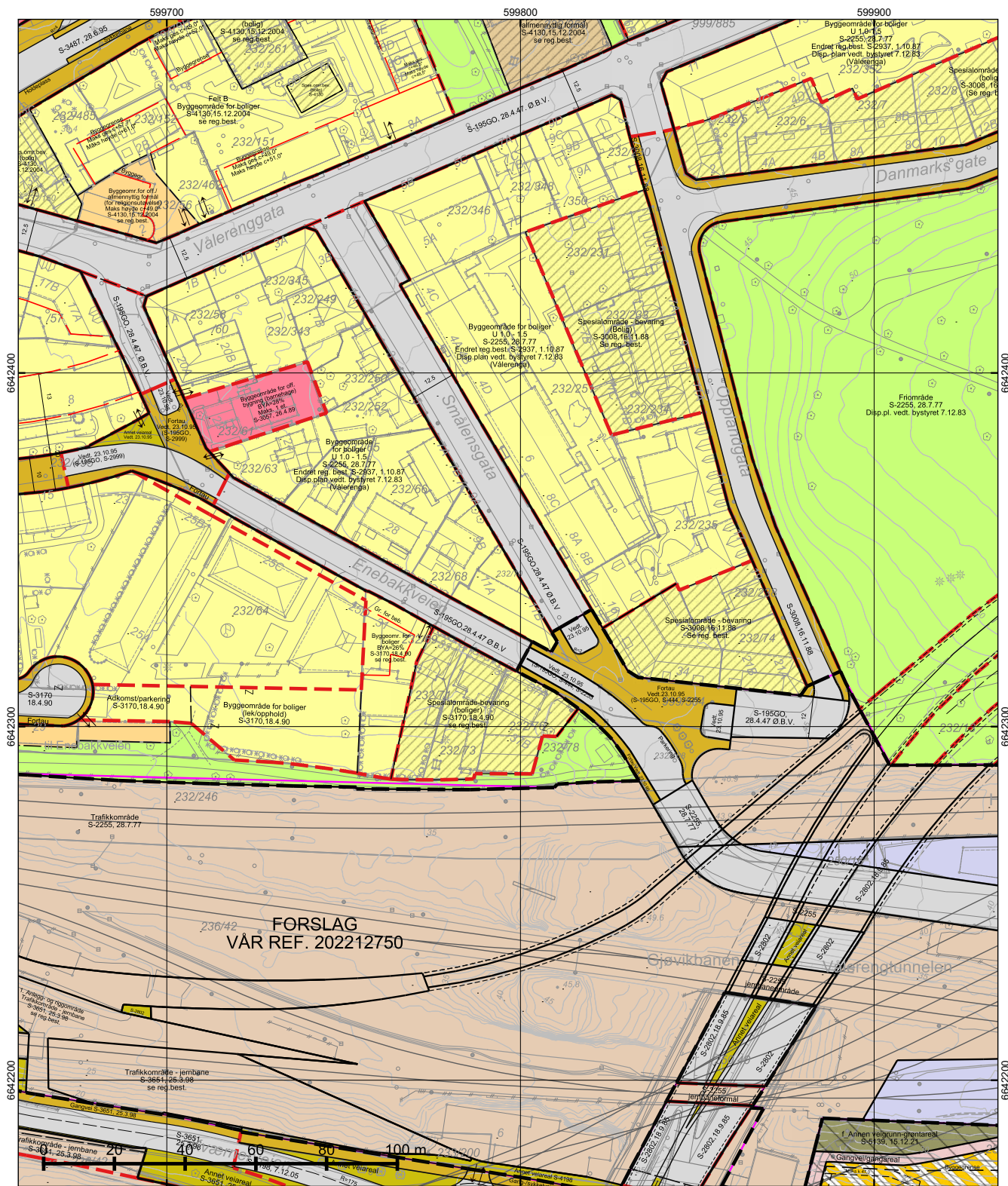
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140171/ 86508358	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SMÅLENSGATA 11A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/70	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 25.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140171/ 86508358	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SMÅLENSGATA 11A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/70	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 25.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

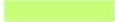


























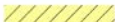



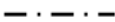














- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140171/ 86508358	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SMÅLENSGATA 11A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/70	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	111 - Garasje i boligområde		Regulert kjørefelt
	149 - Offentlig/allmennyttig		Byggegrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

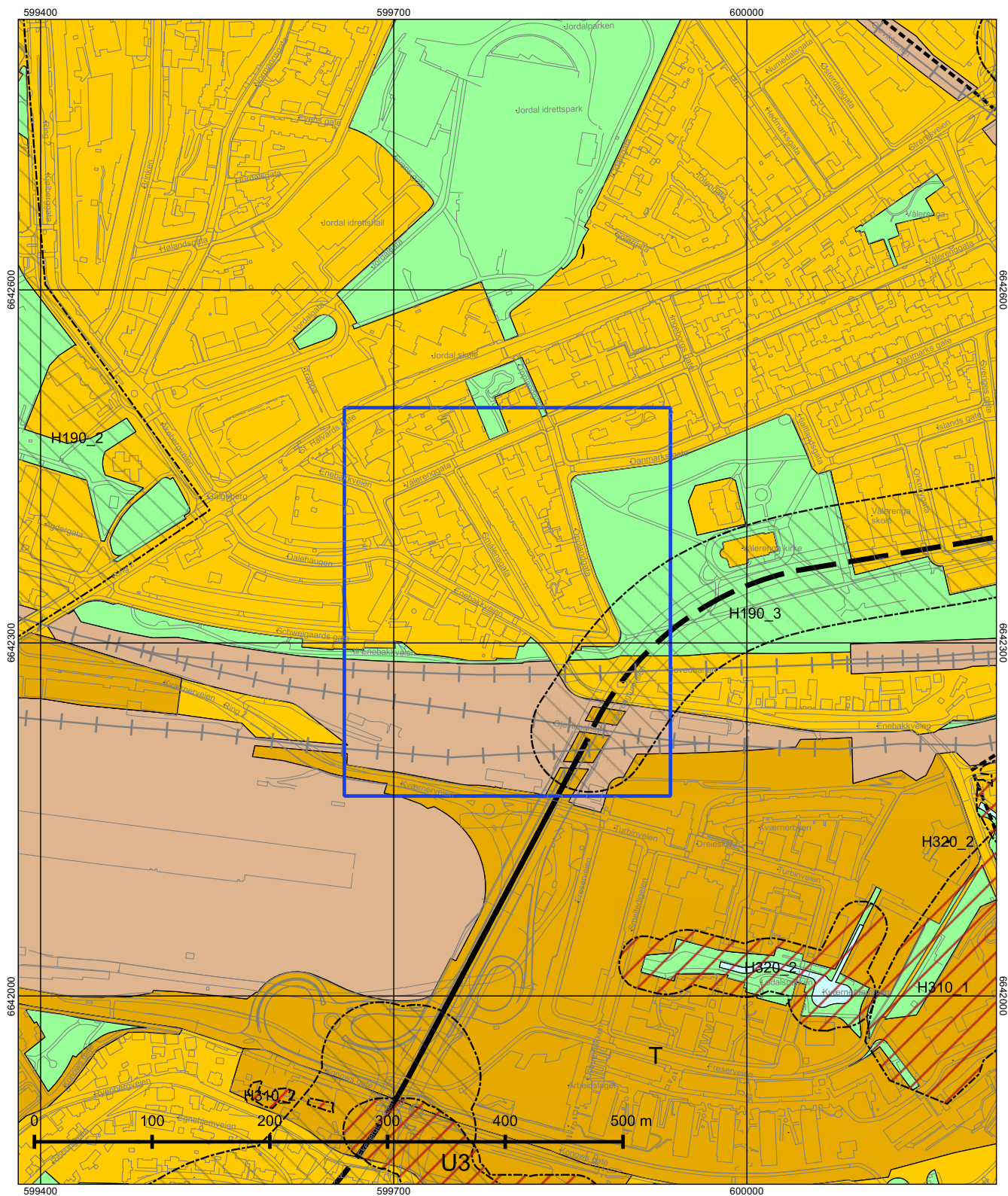
 **Oslo**
 Dato: 25.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140171/ 86508358	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SMÅLEMSGATA 11A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/70	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 140171/86508358
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smålungata 11A
0657 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine EdvardsenTelefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre