

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949

E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 140,-
Total ink omk.: Kr 4 501 140,-
Felleskostn.: Kr 4 031,-
Selger: Mads Kristiansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 46/50 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 322
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1002260018

Velkommen!

Velkommen til Sveriges gate 11B - en lys og romslig 2-roms med herlig beliggenhet. Leiligheten har store vindusflater og brede karmen som slipper inn rikelig med lys. Den gjennomgående planløsningen gir en luftig atmosfære, og det tilbaketrukne kjøkkenet bidrar til en fin balanse mellom oppholdsrommene.

Vålerenga er kjent for sitt trivelige bomiljø med en unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteingårder med store, grønne lunger imellom. Her har du følelsen av å bo i en landsby, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen.

Høydepunkter:

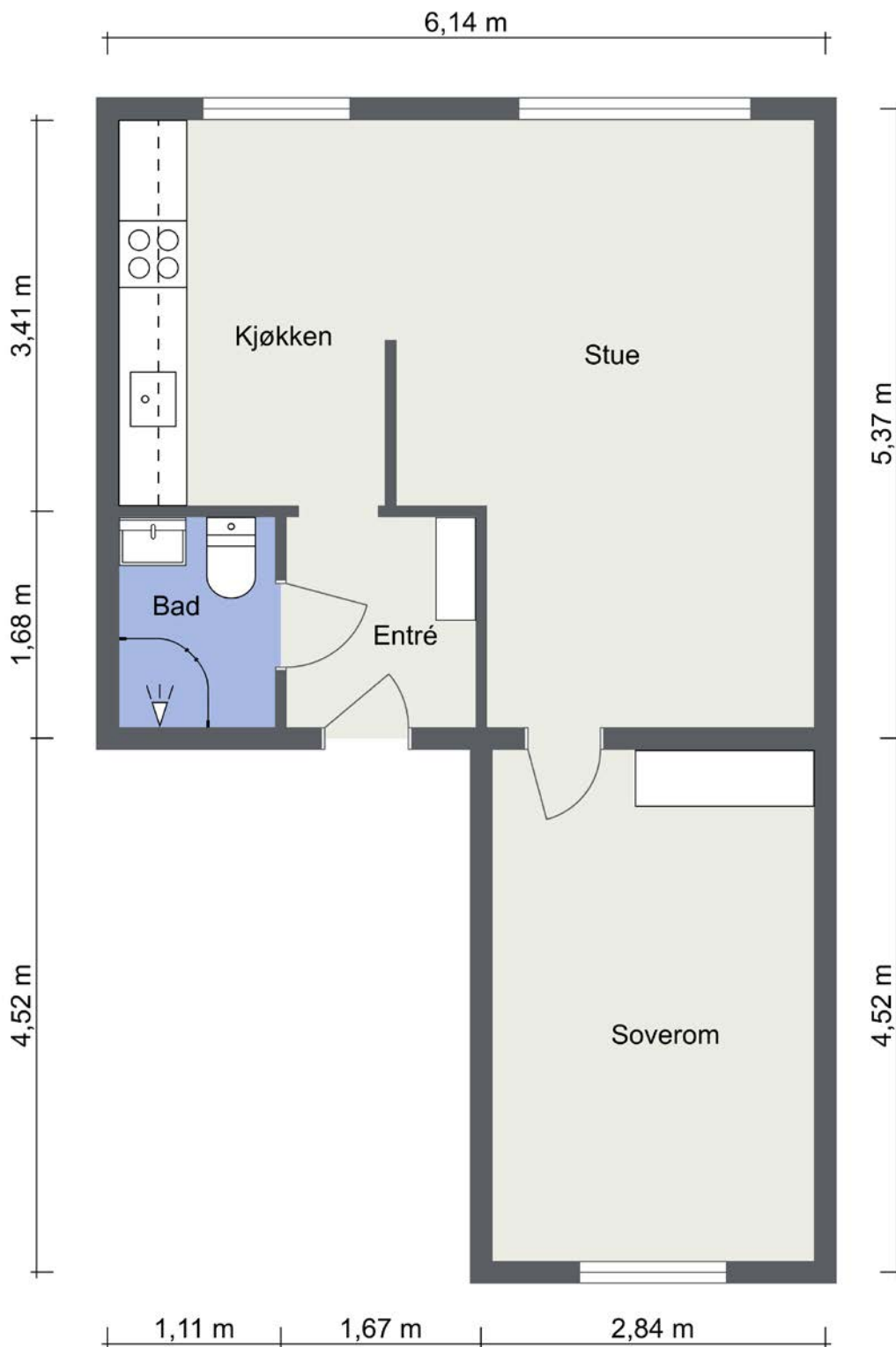
- Høy 1.etg
- Varmtvann, A-konto oppvarming og internett/bredbånd inkl.
- Frodig bakgård
- Perfekt førstegangskjøp
- Kjellerbod
- Felles sykkelrom, vaskeri og tørkerom
- Idyllisk beliggenhet med gangavstand til flere grønne parker



Innhold

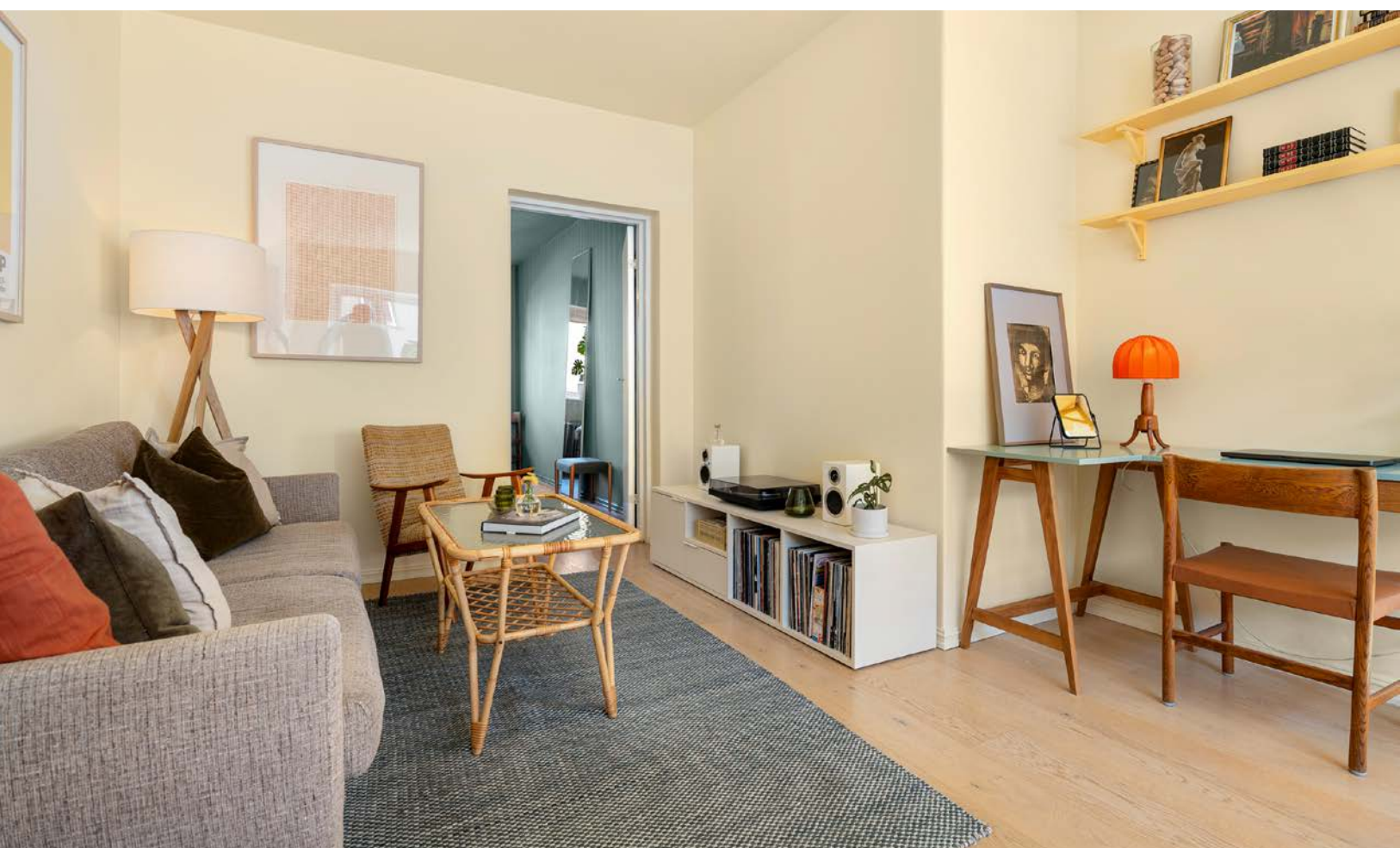
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	47
Energiattest	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	136

Plantegning



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













































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-e: 4 kvm Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller på 3,8 kvm. Fellesvaskeri.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet gårdsrom med brostein og gressplen. Beplantning, sykkelparkering og sittegruppe.

Beliggenhet

Velkommen til bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige bo-omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

Enten du har parkert bilen i nærheten, tatt T-banen til Ensjø eller bussen som stopper i kort gangavstand fra inngangsdøren, er det lett å komme frem til Sveriges gate 11C. På vei til leiligheten rusler du gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Koselige og stille gater preger nrområdet, 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 Sveriges 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 på balkongen, eller på gressplenen i den rolige bakhagen. Rett i nærheten av leiligheten

finner du dessuten Vålerenga kirke med store parkområder, ideelt for både hygge og trening! På høst- og vinterstider byr nabolaget på en rolig og koselig atmosfære, og det er godt å trekke inn med fyr i peisen og god plass til å invitere mange gjester innendørs.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like rundt hjørnet, og et kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra. Ellers er det også verdt å nevne populære Galgen, samt en kort spasertur til hyggelige Kampen Bistro. Flere takeaway-muligheter i området. Og dersom du ikke vil ta helgefrokosten i stuen, eller dagens første kaffekopp på balkongen, kan du rusle videre til en av de mange hyggelige kaféene og kaffebarene i nærområdet, som f.eks. Kiosk, Fuglen, Kruttverket eller Farine.

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 ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. Man har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Rema 1000 som ligger ca 5 minutters gange unna.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage, Tøyenparken, der den stadig med 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.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk over fem etasjer og kjeller, bygget i 1938.

Det er antatt at bygningen er fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av grunnmur. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av drenering.

Bygningens bærende konstruksjoner og fasader består av murverk, og ytterveggene er utvendig pusset og malt. Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp eller membran. Etasjeskillene er av betong.

Boligen har eldre vinduer med 2-lags glass. Entredøren er en lyd- og brannklassifisert dør med kikkehull.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde på mellom 15 og 30 mm, og i stuens lengde på ca. 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er en svelleskade nederst på døren til badet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt. Det er dårlig fall mot sluket, som gjør at noe av vannet blir liggende på gulvet og må enten hjelpes ned med en nal eller tørke på varmekablene. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er svellekader på servantskapet og benkeplaten pga. vannsøl.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er noe dårlig trekk i luftkanalen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er dårlig fall mot sluket, skader på servanten og underskap, samt vannskader på trematerialet i underskapet og en løs kran.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Enkeltindivider av sølvkre observert på badet sporadisk, siste observasjon over ett år siden.

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

Ja

Firmanavn: I regi av sameiet, 2025

Beskrivelse: Sameiet oppgraderte strømtilførselen til bygget i 2025. Seksjonseiere ble tilbudt oppgradering av sikringssskap, men dette ble takket nei til.

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

spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022 og 2023

Beskrivelse: Soverom pusset opp i 2022 med tapetfjerning, sparkelarbeid, maling og montering av garderobeskap. Stue malt i 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Persienner i stue/kjøkken har ødelagte fester.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har en kjøkkenvifte med stål og glasshette med kullfilter.

Bad 1. etasje:

Baderom med fliser på veggene og malte takplater. Gulvet har en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Badet er utstyrt med en servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne og en hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er svellekader på servantskapet og benkeplaten. Rommet har plastsluk hvor membranen er festet til klemringen. Ventilasjonen er naturlig, og det er ikke tilluft ved døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Enstavs parkett, med fliser i entré og bad. Gulvene har noe bruksslitasje enkelte steder.

Vegger: Malte slette veggoverflater. Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid.

Himling: Malte takoverflater. Takene er pusset opp og malt i nyere tid. Takhøyden er 265 cm.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er rør-i-rør-system med fordelerskap på badet. Stoppekraner er i fordelerskapet. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

- Avløpsrør: Det er plast- og støpejernsavløpsrør. Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme med eldre radiatorer.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Taklamper i stue/kjøkken/soverom medfølger ikke.
- Vaskemaskin medfølger.
- Speil i gang medfølger.
- Vegghyller i stue medfølger.
- Svart hylle på soverom kan medfølge om ønskelig.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017: Ny kjøkkeninnredning i 2017 ifølge tidligere eier.

2012: Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets forslag til løsning for oppgradering av el-anlegget i Sameiet.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 85969311

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmtvann fra sentralvarmeanlegg. Boligen har vannbåren varme med radiatorer.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 390 000

Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 513 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 515 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 140 804 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 563 214 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

277/10000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 031,- pr. måned og er fordelt slik:

- A konto oppvarming: 1 269 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 609 kr pr. md.
- Internett/bredbånd: 153 kr pr. md.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 031

Andel fellesformue

Kr 15 166

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sveriges gt 11;

Organisasjonsnummer

971271116

Om sameiet

Sameiets navn er Sveriges gate 11, og har gårdsnummer 232 og bruksnummer 322 i Oslo kommune. Sameiet består av 36 seksjoner.

Relevant informasjon for sameiere og beboere legges ut på portalen vibbo: <https://vibbo.no/sveriges-gt-11/om>

Oppgradering av elektrisk anlegg

Det har gjennom 2024 blitt arbeidet videre med planlegging av oppgradering og utvidelse av det elektriske anlegget i gården. Det har i lenger tid vært utfordring med kapasiteten og enkelte leiligheter benytter mer kapasitet enn andre. Det ser ut til at anlegget ikke blitt utvidet siden gården ble bygget i 1940. Styret har signert en avtale med HRS Elektro AS om oppgradering av fellesanlegget i løpet av vår/sommer 2025. Det ble 11. mars og 26. september 2024 avholdt ekstraordinære årsmøter og besluttet innkalt til sammen 1 202 000,- fra sameierne. Det vises til egne protokoller fra disse møtene. Søknader er sendt til kommunen og saksbehandlingsvar på graveforespørsel ventes innen første uke av april. Det vil deretter utarbeides en fremdriftsplan fra

entreprenørene som vil sendes på e-post til samtlige sameiere. Forventet gjennomføringstidspunkt er før sommerferien 2025.

Sameiet har sett på muligheten for å bygge balkonger men dette ble ikke vedtatt på årsmøtet. Styret anbefaler å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver de kommende årene. Alle dokumenter om mulig etablering av balkonger er lagret for evt. komme tilbake til dette en gang i fremtiden.

Det pågår arbeid med å skifte ut el-anlegget og det er også planer om å gjøre reparasjoner på lekkasje i glassbyggerstein oppg A og C og lekkasje i tak oppgang B i 2026. Det jobbes med å hente inn tilbud på dette.

Styreleder opplyser følgende: Det er mulig felleskostnadene vil økes fremover. Ellers ikke noe, dette skal opp i årsmøte 5 mai

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 350 955,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 024 048,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 344 887,-.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

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

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr i leiligheten uten sameiets skriftlige tillatelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører som tilhører seksjonen
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er

nevnt i annet, tredje og fjerde ledd i vedtekter, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører i fellesarealer.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Dugnad

Dugnad avholdes 1-2 ganger pr år. Det forventes at alle stiller på disse. Ordinære dugnader vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 322, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.04.1939 - Dokumentnr: 1939/403116-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 322

20.01.1942 - Dokumentnr: 1942/400389-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 322

17.04.1984 - Dokumentnr: 1984/519660-3/105 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET

ETTER 75% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

04.07.2001 - Dokumentnr: 2001/38103-1/105 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 209

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 211

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 242

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 243

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 244

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 245

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 325 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 325 FNR: 0

SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 327

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved

direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

18.03.2022 - Dokumentnr: 2022/307566-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 920 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra 1939.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Følger endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (plan-ID S-2255). Planen regulerer området til en blanding av bolig, kontor og forretning.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor området Indre by (utviklingsområder).

Ifølge et dokument datert oktober 2009, var det pågående planarbeid for en kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Indre Oslo.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Seksjonseieren kan fritt leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

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.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 13 900 Markedspakke basis
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk. 2.800,- per stk. 2 stk ink.
- 6 720 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 105 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

10.04.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sveriges gate 11B , 0658 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 232, bnr. 322, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 18206-1053

Referansenummer: UG8178

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående 2-roms selveier i klassisk bygård på populære Vålerenga. Flere flotte turområder i nærheten av leiligheten med blant annet Vålerengaparken, Kampenparken og Middelalderparken. Langs Alnaelva er det opparbeidet flotte turstier som tar deg til Lillomarka eller Oslo sentrum. Området er preget av verneverdige bygårder fra det forrige århundreskiftet og sjarmerende trehusbebyggelse, trange smale gater og hyggelige parkanlegg.

Pent opparbeidet gårdsrom med brostein og gressplen. Beplantning, sykkelparkering og sittegruppe.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Oppvarming med radiatorer og varmtvann fra sentralvarmeanlegg.

Gateparkering etter gjeldende regler for området. Det er beboerparkering i område.

Boligblokk over 5 etasjer og kjeller bygget i 1938. Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

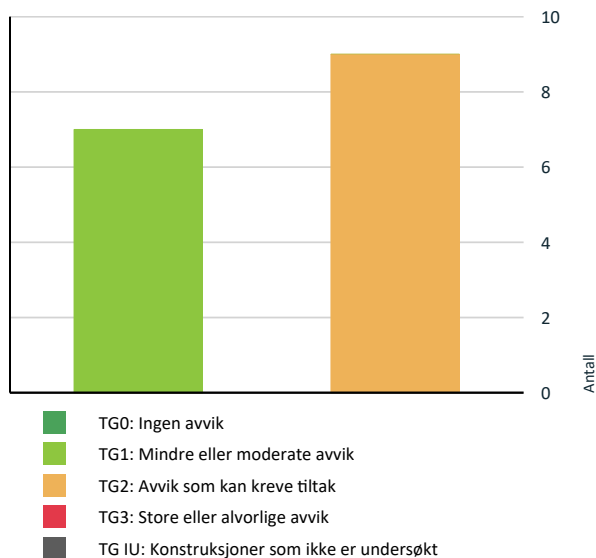
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.

Det er tettet igjen en dør mellom entre og stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1938

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Eldre vinduer med 2-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Vinduene er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

TG 1 Dører

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.

Døren er normalt godt vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er enstavs parkett på gulvene, fliser i entre og bad.

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 265 cm.

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde på mellom 15 og 30 mm, og i stuens lengde på ca. 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

TG 2 Innvendige dører

Det er malte glatte dører til bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en svelleskade nederst på døren til badet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Det er dårlig fall mot sluket, som gjør at noe av vannet blir liggende på gulvet og må enten hjelpes ned med en nal eller tørke på varmekablene

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleklader på servantskapet og benkeplaten pga. vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes å skifte ut servantskapet på sikt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grønne og hvite høyglans glatte fronter. Frittstående kjøleskap med liten fryser. Integrrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin . Opplegg for vaskemaskin.

Ny kjøkkeninnredning i 2017 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komnfyrvakt.

Det er ikke tettehylser rundt vannrørene til kjøkkenbenken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med stål og glasshette med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme med eldre radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

Sameiet fikk oppgradert strømtilførselen til bygget for å øke kapasiteten.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.

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

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

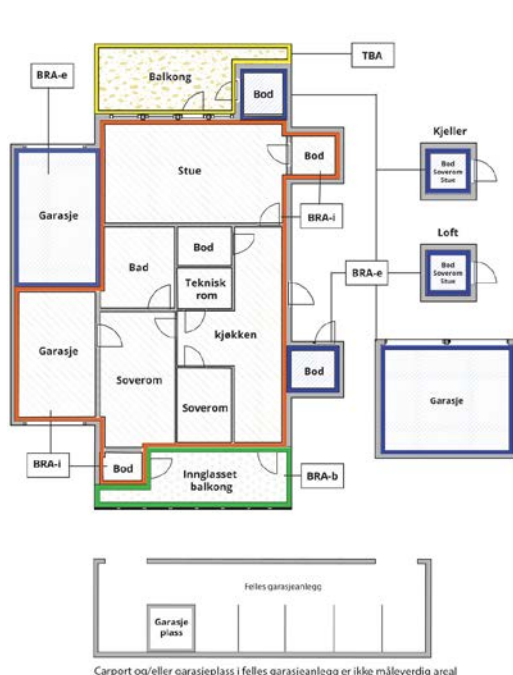
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	4		50	
SUM	46	4			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 3,8 kvm. Fellesvaskeri.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.

Det er tettet igjen en dør mellom entre og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	322		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sveriges gate 11B

Hjemmelshaver

Kristiansen Mads

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lys og pen gjennomgående 2-roms selveier i klassisk bygård på populære Vålerenga.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet gårdsrom med brostein og gressplen. Beplantning, sykkelparkering og sittegruppe.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mads Kristiansen

Boligen

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

Sveriges Gate 11B

0658 Oslo

0301-232/322/0/6



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er dårlig fall mot sluket, som gjør at noe av vannet blir liggende på gulvet og må enten hjelpes ned med en nal eller tørke på varmekablene.

Det er vannskader på trematerialet i underskapet og kranen er litt løs.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: AS Majestic Rør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det blir noen ganger kondens nederst på vindu i stua ved tørking av klær i rommet. Løses ved å ha et vindu litt på gløtt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg har noen få ganger oppdaget enkeltindivider av sølvkre på badet. Det har vært lang tid mellom hver gang, og nå er det godt over et år siden sist. Tror det løste seg ved å ha nok varme på varmekablene for å unngå at det blir liggende fukt på gulv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: I regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk oppgradert strømtilførselen til bygget for å øke kapasiteten. Alle seksjoner ble spurt om de ønsket å oppgradere sikringsskap, noe jeg takket nei til.



Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Soverom ble pusset opp av meg i 2022. Det innebar å fjerne gammel tapet på vegger, litt sparkelarbeid og utfylling av manglende murpuss enkelte steder. Det ble så lagt tapet på veggene for å slette ut teksturen på murpussen og malt både vegger, tak og lister. Rundt vinduet manglet det også noen lister som gjorde at isolasjonen var synlig og dette ble fikset. Det ble også satt inn nytt IKEA garderobeskap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vegger og tak i stue ble malt

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

♦ **Ja**

Plisségardinene i stue/kjøkken har litt ødelagte fester i vinduskarm. Disse er festet på nytt slik at de fortsatt kan brukes, men bør muligens byttes ut. Helt nylig sluttet varmluftsfunksjonen på stekeovnen å fungere. Alle andre funksjoner på stekeovnen fungerer som normalt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

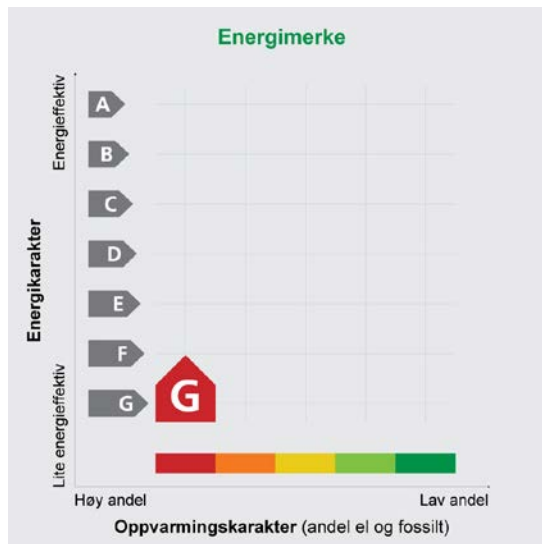
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Sveriges gate 11 B
Postnr	0658
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	232
Bnr.	322
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	80602200
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1345230
Dato	04.01.2022



Innmeldt av Anne-Marie Samulesen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sveriges gate 11B - Nabolaget Vålerenga - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 0.5 km
Valle Hovin videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

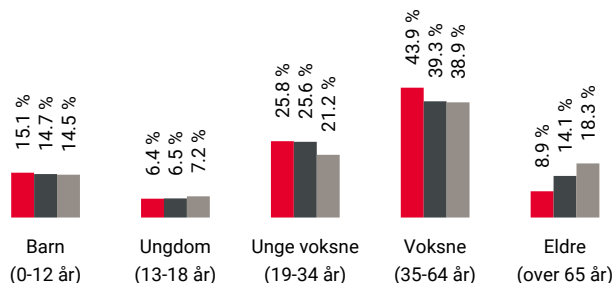
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (1-5 år) 50 barn	1 min 0.1 km
Internasjonal kulturbygd Enebakkv. (1-2 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	6 min 0.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.1 km
	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	8 min	0.6 km
	Mudo Gym Etterstad	6 min	
	SATS Kampen	7 min	

Boligmasse



- 10% enebolig
- 8% rekkehus
- 72% blokk
- 9% annet

«Bynært samtidig landsbyaktig.
Godt bomiljø»

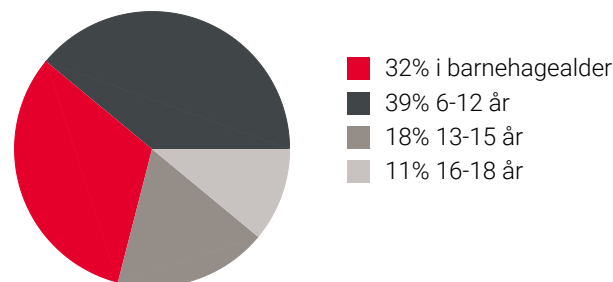
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Fyrstikketorget	14 min
	Vitusapotek Ensjø Torg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0% 48%

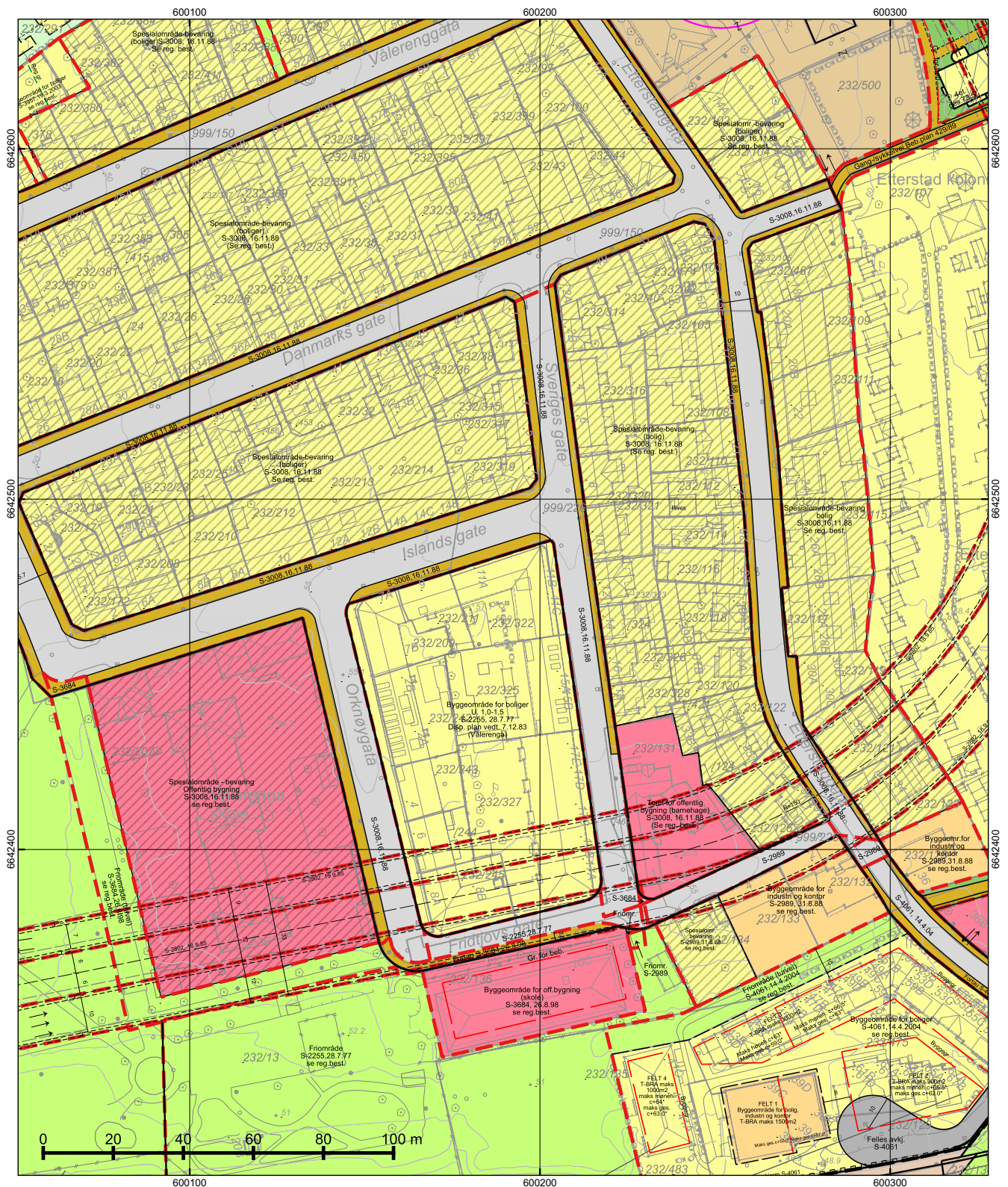
- Vålerenga
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2026



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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





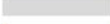


Originalformat: A3



Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 155535/ 86529886	Deres ref.:
Adresse: Sveriges gate 11	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/322	

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
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	145 - Forr./industri
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	180 - Kolonihage
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig

— RbBevaringGrense

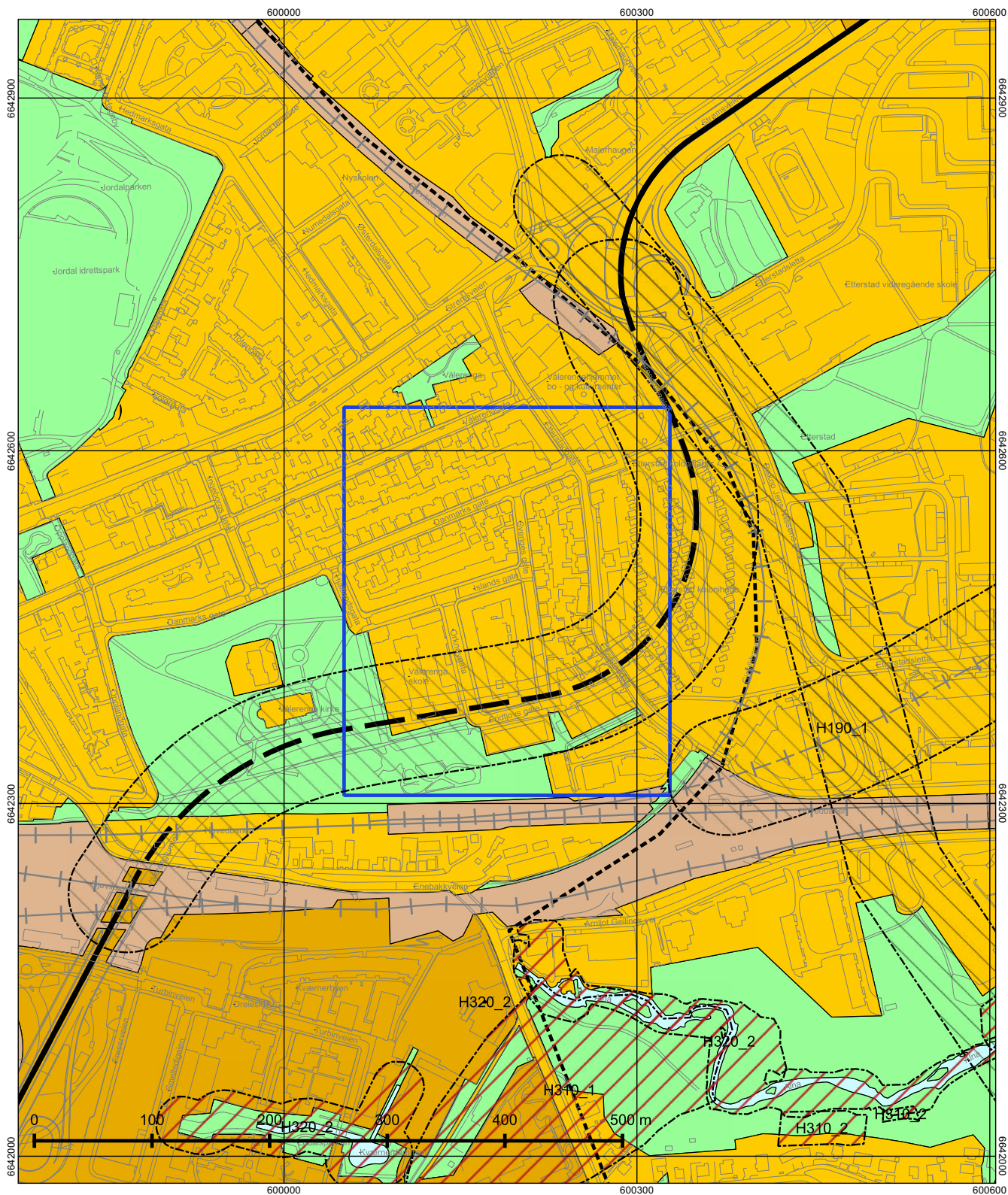
—	70 - Felles avkjørsel
- - - - -	73 - Felles gangareal
- - - - -	76 - Felles underjordisk anlegg
—	312 - Fortau
—	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- - - - -	325 - Veigrunn i tunnel
- - - - -	913 - Formålgrensning
—	930 - Reguleringslinje
—	Formålgrense

—	Foreløpig plan
- - - - -	Plangrense (gammel lov)
—	Plangrense (ny lov)

- - - - -	Regulert eiendomsgrense
—	Grense for bebyggelse
- - - - -	Byggegrense
- - - - -	Beregnet senterlinje veg
—	Bygningens avgrensning i beb. plan
—	Bebyggelse som inngår i planen
—	Regulert stoyskjerm
—	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155535/86529886
 Deres ref.:

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

Trivsel- og ordensregler for Sameiet Sveriges gate 11

[10.04.2018](#)

Reglene erstatter og utfyller regler av 22.04.2004, 29.10.2004, 21.04.2005, 09.04.2013 og 21.04.2015

Vi ønsker at Sveriges gate 11 skal være et hyggelig sted hvor fellesarealene og naboskapet blir godt ivaretatt. Under følger punkter som bidrar til trivsel og velvære i Sveriges gate 11:

Ytre orden

1. Søppel

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Fellesarealer som inngang, trappeoppganger og ganger i underetasjen skal være fri for søppel. Søppel legges i søppelkassene i bakgården. Papir legges i egne kasser samme sted. Annet søppel som ikke kan legges i kassene må den enkelte kjøre bort.

2. Dyr

Det er ikke tillatt å holde dyr i leiligheten uten sameiets skriftlige tillatelse. Det må ikke legges ut du mat til fugler eller andre dyr på balkonger eller i bakgården da dette trekker rotter, duer og mus til eiendommen.

3. Røyking

Røyking skal ikke foregå i fellesarealene inne.

4. Brann

Det er branndører i alle etasjer. Gangene frem til disse må holdes fri for ting. Plasser derfor ikke personlige eiendeler i disse gangene. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander, dette inkluderer også fottøy og søppel, selv i korte perioder, i trappeoppgangen, mindre oppganger i B, trappe-reposer, kjellerganger eller i bakgården For at branncellene i gården skal fungere må alle branndører være lukket, og det skal ikke luftes gjennom disse dørene. Brannbalkongene skal holdes fri for personlige eiendeler. Levende lys må ikke brukes i kjelleren.

5. Fellesarealene

Fellessarealer som inngang, trappeoppganger og ganger i underetasjen skal være fri for personlig eiendeler, søppel, skostativ, klesstativ etc. Unntaket er sykler og barnevogner som kan oppbevares under trappene ned til kjelleren i oppgang A og C. Dersom det skulle ligge søppel eller andre uvedkommende ting i oppgangen vår, oppfordrer vi alle til å ta sitt ansvar å rydde det opp.

6. Innbrudd

For å unngå innbrudd i bodene våre og skal inngangsdørene, dører til kjelleren og andre fellesrom alltid være låst. Det presiseres at man ikke skal slippe inn mennesker man ikke kjenner. Hvis du benytter deg av vaskekjelleren, vær påpasselig med at alt du tar med fra vaskekjelleren er ditt, slik at vi unngår at ting forsvinner.

7. Merking av ringeklokker, postkasser, entredører og bodere

Ringeklokker ute og postkasser skal ha plastskilt slik styret har bestemt (Sort med hvite bokstaver). Entredører må merkes med etternavn. Kjellerboder skal merkes med seksjonsnummer, ellers vil de kunne bli åpnet av styret.

8. Orden generelt

Tørking, lufting og banking av tøy, møbler, tepper og sengeklær skal kun foregå på gårdsplass. Vis hensyn! Det er ikke tillatt å sette opp plakater, oppslag, skilt, montrer, automater, flaggstenger, parabolantennor etc. uten skriftlig samtykke fra sameiet. Styret har etter skriftlig varsel rett til å fjerne uregelmessig oppsatte gjenstander på den aktuelle sameiers regning.

Indre orden

1. Ro i leilighetene

Mellom 23.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheten alle dager. Ved festlige lag/fester skal varsel henges opp i alle oppganger senest en uke før arrangementsdato. Varslet skal inneholde navn og telefonnummer til den/de som holder festen. Merk at det kun er anledning til å ha slike fester kun to ganger i året.

I forbindelse med større oppussingsarbeid pliktes det å informere andre beboere om dette. Støyende arbeid er kun tillatt frem til klokken 20:00 på hverdag, til 18 på lørdager og i tidsrommet klokken 13 og 18 på søndager.

2. Brann

Det er påbudt med røykvarsler og pulverapparat/ vannslange i alle leiligheter. Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av dette utstyret.

3. Lufting og bruk av radiator

Lufting gjennom inngangsdør til leilighet er ikke tillatt. Sett aldri opp et vindu uten av stormkroken er på, og alt som står i vinduskarmen må fjernes. I fyringssesongen henstilles det til beboere å lufte kortest mulig tid av gangen. Radiatorene har regulering som kan brukes til å justere varmen.

Ved starten av fyringssesongen skal radiatorer luftes ved bruk av egen nøkkel.

4. Bad, kjøkken og lekkasjer

Bad og kjøkken må benyttes slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på bygget eller andre leiligheter. Klesvask på bad eller kjøkken er kun tillatt hvis det benyttes typegodkjent vaskemaskin. Beboerne blir ansvarlige for enhver skade på leiligheten eller nærliggende leiligheter som følge av vask nevnt i forrige setning. Det er utarbeidet egne

regler for vaskekjelleren med tørkeskap og maskiner. Disse reglene er en del av husordensreglene.

5. Utleie og salg

Sameiere skal melde utleie til styrets leder/ forretningsfører med leietakers navn, mobiltelefonnummer og epostadresse, i tillegg til egen adresse og kontaktinformasjon. Disse opplysningene benyttes kun ved innkallelse til årsmøte og eventuelt andre behov der kontakt mellom styret og sameierne er nødvendig.

Leietakeren har ansvar overfor seksjonseieren for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Seksjonseieren er igjen ansvarlig overfor sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av leietakeren eller seksjonseieren selv. Utleiere (seksjonseiere) plikter å informere sine leietakere om husordensreglene.

Sameiere som selger sine leiligheter, plikter å melde dette til forretningsfører med opplysninger om den nye eierens navn og overtagelsesdato. Sameiets vedtekter og husordensregler skal overleveres den nye eieren ved salg.

6. Virkninger av mislighold

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dette gjelder også sameiers leieboer.

Praktisk informasjon:

1. Hovedstoppekran

Hovedstoppekran finnes følgende steder:

Oppgang A i søppelrommet. Kranen er i taket.

Oppgang B: i rommet til venstre med en gang man går inn kjellerdøren som fører til vaskeriet.

Kranen er i taket.

Oppgang C: i rommet til venstre for vaskeriet (når ansikt vendt mot vaskeridør). Kranen er i taket. Ved alvorlig lekkasje må denne brukes! Meld eventuell skade til et av styremedlemmene.

2. Reklame

Hvis du ikke ønsker reklame i postkassen, gå til ditt postkontor hvor du får et emblem til å sette på postkassen din. Vennligst ikke kast fra deg reklame på gulvet.

3. Dugnad

Dugnad avholdes 1-2 ganger pr år. Det forventes at alle stiller på disse.

Vi ser frem til et hyggelig naboskap! Tar alle sitt ansvar for å imøtekomme disse punktene fortsetter Sverigesgate 11 å være et ryddig, rent og hyggelig sted

Oslo, [10. april 2018](#)

Vedlegg:

Vedlegg 1) Informasjon om bruk av vaskeri

Vedlegg 2) Trivselsregler for kvartalet Sverigesgate 11-17

INFORMASJON OM BRUK AV VASKERIET

ÅPNINGSTIDER:

- [Mandag – fredag: kl. 09:00 til 21:00](#)
- [Lørdag: kl. 09:00 til 19:00](#)
- Søndager: Stengt

OM BRUK AV VASKERIET:

- For å bruke vaskeriet må du reservere tid på låsetavla. Hver leilighet har sin lås, og disse er merket med seksjonsnummer. Sett låsen på ønsket dato og tidspunkt for å reservere vasketid.
- At maskinen ikke er i bruk betyr ikke at maskinen er ledig. Sjekk alltid på tavla om det er noen som har reservert tid.
- Tepper og andre tunge gjenstander som f.eks dyner skal verken vaskes eller tørkes i fellesvaskeriet. Det skal heller ikke legges inn mer tøy enn mengden som er anbefalt for maskinen.
- Fjern alt tøy fra fellesvaskeriet etter at vaskeperioden er over. Tøy som ennå ikke er tørt og som henger i tørkeskapet kan henge til det er tørt.
- Etter at man er ferdig i fellesvaskeriet skal maskinene rengjøres for vaskemidler, håravfall osv og lo-filteret skal tømmes.

BRUK AV TØRKESKAP:

- Lyset må være på for at tørkeskapet skal fungerer
- Vri hjulet på veggen innenfor inngangsdøra til ønsket varighet (60 min, 90 min)

VASKEKORT:

- For å bruke vaskemaskinen og tørketrommelen må du ha et vaskekort. Det er dette man bruker for å betale. Se egen bruksanvisning på veggen over maskinene for hvordan de brukes.
- Påfylling av kort: Sjekk på lista over styremedlemmer hvem som er ansvarlig for vaskeriet (det henger lister i alle oppgangene). Legg en konvolutt med vaskekort og penger i postkassa til vedkommende. Det er viktig at du merker konvolutten med navnet ditt og hvilken oppgang du bor i. Styremedlemmet fyller vaskekortet med tilsvarende beløp og leverer det i postkassa di.

PRISER:

- Per vask: 20 kroner
- Per tørketrommel: 30 kroner
- Nytt vaskekort: 100 kroner

Vi ber alle forlate vaskeriet slik de selv ønsker å møte det neste gang.

Eventuelle spørsmål og henvendelser kan rettes til ansvarlig styremedlem.

Vennlig hilsen fra styret

Trivselsregler for kvartalet Sverigesgt 11-17

Arealet har blitt opparbeidet for kvartalets beboere og kan benyttes til mange formål, f.eks. soling, lesing, lek og sosialt samvær. Aktivitetene skal imidlertid ikke være til hinder eller sjenanse for andre. For at alle beboere skal få glede av gårdsrommet, er det utarbeidet ordensregler som må følges:

Etter kl 2200 og før kl 0800 skal det ikke forekomme støyende aktiviteter i gårdsrommet.

Klestørk ute på de oppsatte tørkestativene begrenses til hverdager mellom kl 0600 og 1800. Klestørking ute passer seg ikke på søn- og helligdager.

Sykler skal plasseres på anviste plasser - og ikke låses fast i tørkestativer eller andre steder.

Hunder, katter og andre kjæledyr skal ikke luftes i gårdsrommet. Dyr kan føres i bånd gjennom området.

Ved passering av port mot gate, har alle beboere plikt til å se til at porten går i lås - til beste for alles sikkerhet og trivsel.

Gressplenene er til for å brukes, mens plantebedene kun er for øyets fryd.

Ved lek med ball o.l. må det vises spesiell varsomhet. Bruk av rulleskøyter, -brett, sparkesykler o.l. er ikke tillatt da det støyer uforholdsmessig mye.

Anleggsgartner tar seg av vedlikehold av grøntarealene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at området holdes fritt for søppel -rydd etter deg og dine!

Kvartilstyret i samarbeid med alle beboerne, er ansvarlig for at området ellers holdes i orden.

Alle husstander får nøkkel til boden i uthuset til Sverigesgt 17. Det er alles plikt å påse at boden holdes ryddig. Utstyr som felles grill, hageutstyr og ballspill skal alltid - unntatt under benyttelse - oppbevares i låst bod. Det oppfordres eller til å benytte utstyret og behandle det som ene-eie!

Grilling skal fortrinnsvis skje ved bruk av den elektriske grillen, ved ei-uttaket på skiferbordet.

Nyt utesesongen i gårdsrommet - ved å følge ordensreglene og bruke en dose sunn fornuft, blir det hyggelig for alle

Kvartilstyret i sverigesgt 11-17

VEDTEKTER FOR SAMEIET SVERIGESGATE 11

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sveriges gate 11, og har gårdsnummer 232 og bruksnummer 322 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring av 15. mars 1983.

Sameiet består av 36 seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, utover det som inngår i andre ledd. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER OG FYRINGSKOSTNADER

3.1. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

3.2 Fyringskostnader

Sameiet har sentralfyring og benytter el-kjel for oppvarming av radiatorer og varmtvann. Sameiet har også en kjele med biodieselfyring som reserve. Kostnader til fyring omfatter kostnader til oppvarming av radiatorer og varmtvann samt administrasjon, vedlikehold og drift av fyringsanlegget.

Kostnader til oppvarming av radiatorene i seksjonene er antatt å være til 65 prosent av de totale fyringskostnadene (basert på standard fordelingsnøkkel), og fordeles på den enkelte seksjonseier basert på faktisk forbruk etter individuell måling.

Kostnader knyttet til oppvarming av varmtvann er antatt å være 25 prosent av de totale fyringskostnadene (basert på standard fordelingsnøkkel), og fordeles likt mellom seksjonseierne fra og med november 2021. Etter vedtak på årsmøte 2020 kan styret beslutte om å installere varmtvannsmålere i leilighetene. Da vil også kostnader for varmtvann bli fordelt basert på individuelt forbruk.

Kostnader knyttet til oppvarming av fellesareal (antatt å være 10 prosent av de totale fyringskostnadene, basert på standard fordelingsnøkkel), administrasjon, vedlikehold og drift av fyringsanlegget fordeles likt mellom seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp for å dekke seksjonens andel av fyringskostnadene. Det foretas en avregning av fyringskostnadene en gang per år. Avregningen sammenligner innbetalt akontobeløp mot den enkelte seksjonseiers andel av de totale fyringskostnader. For mye/lite innbetalt i fyringskostnader vil etterbetales/kreves innbetalt påfølgende måned.

Seksjon 5 er ikke koblet til sentralfyringsanlegget, og er ikke inkludert i fordelingen av fyringskostnader.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører som tilhører seksjonen
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører i fellesarealer.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal som hovedregel skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utskifting av vinduer eller ytterdører som tilhører seksjonen bekostes av den enkelte seksjonseier, og skal følge felles standard.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, og minst ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3039

SAMEIET SVERIGES GT 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SVERIGES GT 11

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 19:00, Bomberommet oppgang A, Sverigesgate 11.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Økning av fellesutgifter
7. Valg av tillitsvalgte
8. Tor Øyvind Jakobsen

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SVERIGES GT 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Aarnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Avklares i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Formuleres i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Budsjett 2025 legges frem til orientering.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 3039.pdf
2. 3039 Sameiet Sveriges Gt 11.pdf
3. 3039 årsrapport 250406.pdf
4. Budsjett 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000,-

Styrets innstilling

Styret innstiller på at 53 000,- settes av til styrehonorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53 000,-

Sak 6

Økning av fellesutgifter

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Som følge av økende faste utgifter er det behov for å øke fellesutgiftene fra 1.1.26. Se årsrapport for økning det siste året. Det legges opp til avstemming av økningen.

Styrets innstilling

Styret har diskutert saken og foreslår at fellesutgiftene økes med 10% fra 1.1.26.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Økning av fellesutgifter
- Mot Økning av fellesutgifter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 10% økning av fellesutgifter
2. 6% økning av fellesutgifter

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det har vært krevende å finne forslag på styremedlemmer. En av kandidatene er ikke sameier, men leieboer.

Innstilling

Saken diskuteres på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vibeke Aarnes

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Bremnes
- Martin Grime
- Wilhelm Reymert
- Zahan Ali Khaan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Stenslie

Sak 8

Tor Øyvind Jakobsen

Forslag fremmet av:

Tor Øyvind Jakobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ny avstemming over balkonger

Styrets innstilling

Styret anbefaler å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver de kommende årene. Alle dokumenter om mulig etablering av balkong er lagret for evt. å kunne komme tilbake til dette en gang i fremtiden.

Styret anbefaler ikke dette på nåværende tidspunkt også med tanke på at dette ble besluttet stoppet for kort tid siden.

Forslag til vedtak

Ny avstemming over balkonger

SAMEIET SVERIGES GT 11
ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 337 565	1 085 544	0	0
Andre inntekter	3	13 390	16 550	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 350 955	1 102 094	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 703	-43 569	0	0
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 036	-11 820	0	0
Regnskapsførerhonorar		-57 783	-54 874	0	0
Konsulenthonorar	7	-4 484	-6 300	0	0
Drift og vedlikehold	8	-252 222	-258 600	0	0
Forsikringer		-121 043	-104 167	0	0
Kommunale avgifter	9	-320 499	-277 460	0	0
Energi/fyring		-15 588	-21 147	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 448	-85 968	0	0
Andre driftskostnader	10	-53 243	-53 807	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 024 048	-970 712	0	0
DRIFTSRESULTAT		326 907	131 382	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 007	14 217	0	0
Finanskostnader	12	-27	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 980	14 217	0	0
ÅRSRESULTAT		344 887	145 599	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		344 887	145 599		

SAMEIET SVERIGES GT 11
ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 211	3 774
Driftskonto OBOS-banken		1 207 985	799 590
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 326	1 326
Sparekonto OBOS-banken		15 041	14 516
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 564	819 206
SUM EIENDELER		1 228 564	819 206
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 051 468	706 581
SUM EGENKAPITAL		1 051 468	706 581
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 624	7 579
Leverandørgjeld		55 544	81 917
Skyldige offentlige avgifter	13	2 504	2 472
Energiavregning	14	97 242	17 730
Annen kortsiktig gjeld	15	3 182	2 927
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 096	112 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 564	819 206
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Sameiet Sveriges Gt 11

Vibeke Iren Aarnes

Miriam Fosstvedt

Martin Grime

Dana Ryan Lande

Kaja Bøyeseu Liebenberg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 027 164
Ekstra innbetaling, oppgradering av EI anlegg	252 021
Kabel-TV	58 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 337 565

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri-inntekter	11 140
Salg av nøkler	2 250
SUM ANDRE INNETEKTER	13 390

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-31 200
Påløpte feriepenge	-3 182
Arbeidsgiveravgift	-12 321
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 703

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 53 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 036.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 484
SUM KONSULENTHONORAR	-4 484

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-227 831
Drift/vedlikehold elektro	-15 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 022
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-252 222

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 659
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-141 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 499

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-34 812
Renhold ved firmaer	-14 858
Andre fremmede tjenester	-1 021
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-2 551
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 243

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 079
SUM FINANSINNTEKTER	18 007

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-27

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 326
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 178
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 504

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-529 368
SUM INNETEKTER	-529 368

KOSTNADER

Administrasjon	7 913
Olje	62 040
Strøm	362 173
SUM KOSTNADER	432 126

SUM ENERGIAVREGNING	-97 242
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 182
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 182

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SVERIGES GT 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SVERIGES GT 11.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QHX7P-4C7PZ-LHNT3-QMIZX-0F100-PIN4I

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vibeke Iren Falck Aarnes	Harald Hårfagres Vei 5
Styremedlem	Miriam Fosstvedt	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Martin Grime	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Dana Ryan Lande	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Kaja Liebenberg	Sveriges Gate 11
Varamedlem	Ellen Stenslie	Sveriges gate 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon til styremedlemmer og e-post sveriges-gt-11@styrerommet.no. Se Sameiet Sveriges Gt 11s hjemmeside på <https://vibbo.no/sveriges-gt-11> for ytterligere informasjon. 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.

Utvalg/komiteer

Kvartalsstyret Sverigesgate 11-15-17

Generelle opplysninger om Sameiet Sveriges Gt 11

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Sveriges Gt 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271116, og ligger i bydel Gamle Oslo I i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 322

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

Sameiet Sveriges Gt 11 har 1 ansatt.

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.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 3 styremøter samt diverse kontakt mellom styrets medlemmer per e-post, chat mv.

Dugnad og kvartalstyret

Ordinære dugnader vår og høst 2024 er avholdt. Dana Lande har vært sameiets representant i kvartalsstyret.

Vaktmesteravtale

Vaktmesteravtale (sammen med Sveriges gate 15 og 17) er med Oslo og Viken eiendomsdrift AS.

Oppvarming og varmtvann

Sameiet brukte til sammen 437 714,- på oppvarming og varmtvann i 2024, ned fra 468 286,- i 2023. Utgiftene til brensel gikk opp fra 47 349,- til 62 040,-; kostnader for fjernvarme ble redusert fra 420 938,- til 362 173,-.

Oppgradering av elektrisk anlegg

Det har gjennom 2024 blitt arbeidet videre med planlegging av oppgradering og utvidelse av det elektriske anlegget i gården. Det har i lenger tid vært utfordring med kapasiteten og enkelte leiligheter benytter mer kapasitet enn andre. Det ser ut til at anlegget ikke blitt utvidet siden gården ble bygget i 1940. Styret har signert en avtale med HRS Elektro AS om oppgradering av fellesanlegget i løpet av vår/sommer 2025. Det ble 11. mars og 26. september 2024 avholdt ekstraordinære årsmøter og besluttet innkalt til sammen 1 202 000,- fra sameierne. Det vises til egne protokoller fra disse møtene. Søknader er sendt til kommunen og saksbehandlingsvar på graveforespørsel ventes innen første uke av april. Det vil deretter utarbeides en fremdriftsplan fra entreprenørene som vil sendes på e-post til samtlige sameiere. Forventet gjennomføringstidspunkt er før sommerferien 2025.

Dører

Det har vært diverse problemer i flere omganger, med låser og dører i oppgang A og B, kjeller, vaskekjeller og dør ut mot bakgård. Dessuten har beboere meldt om problemer med å komme inn via chipleser i oppgang A, selv etter bytte av chip. Tekniko har ved flere anledninger blitt tilkalt og utført service. Styret har bedt om en serviceavtale og avventer svar og tilbud.

Vaskeri

Styret har ikke mottatt noen negative tilbakemeldinger eller henvendelser i forbindelse med det digitale reservasjonssystemet, så det tyder på at det fungerer godt.

Vibbo.no

Relevant informasjon for sameiere og beboere legges ut på portalen vibbo.no jevnlig. Det er viktig at alle sameiere og leietakere har og gis tilgang. Sameiere kan gi tilgang til sine leietakere gjennom vibbo.no

I tillegg til dette har det vært gjennomført øvrig ordinært vedlikehold og fortløpende reparasjoner når det har vært nødvendig.

Ringeklokker i oppg C har ikke fungert gjennom 2024. Styret har jobbet med å finne alternativ løsning. Det har vært feilsøkt på flere måter, saken pågår fortsatt inn i 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 344 887,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Se eget vedlegg.

Inntekter

Vi har tatt utgangspunkt i budsjetterte inntekter for 2024 inkl vedtatt ekstra innbetaling for eloppgraderingen på 250 000,-

Kostnadsposter	Basert på	Justert med
Personalkostnader	Budsjett i fjor	Ingen endring
Styrehonorar	Regnskapet i år	Ingen endring
Revisjonshonorar	Budsjett i fjor	4% økning
Forretningsførerhonorar	Budsjett i fjor	5% økning
Konsulentjenester	Budsjett i fjor	Ingen endring
Drift og vedlikehold:		
Større/reparasjon og vedlikehold		
Bygninger	Budsjett i fjor	Som tidligere
Elektro	Budsjett i fjor	El-oppgradering jf budsjett
Fyranlegg	Budsjett i fjor	Ingen endring
Andre	Budsjett i fjor	Ingen endring

Forsikring bygninger	Budsjett i fjor	20% økning
Kommunale avgifter generelt	Budsjett i fjor	15% økning
Vann og avløpsavgift Oslo	Budsjett i fjor	18% økning
Renovasjonsavgift Oslo	Budsjett i fjor	4% økning
Feietilsyn	Budsjett i fjor	Ingen endring
Strøm og fyring	Budsjett i fjor	Ingen endring
TV/Internett	Budsjett i fjor	4% økning
Andre driftskostnader:	Budsjett for i fjor	4% endring
Finansinntekter	Budsjett i fjor	Ingen endring
Finanskostnader	Gjeldende nedbetalingsplan(er)	
Avdrag	Gjeldende nedbetalingsplan(er)	

Company: 3039, Period: 2025 - 3

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap primo mars
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 337 565	1 085 565	271386
ANDRE INNTEKTER	13 390	963 000	952713
INNTEKTER	1 350 955	2 300 565	1224099
PERSONALKOSTNADER	- 46 703 -	46 703	-6538
STYREHONORAR	- 53 000 -	53 000	0
REVISJONSHONORAR	- 7 036 -	7 317	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 57 782 -	60 671	-60094
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 4 484 -	4 484	-382
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 252 221 -	1 950 000	-4213
FORSIKRINGER	- 121 043 -	145 252	-132788
KOMMUNALE AVGIFTER	- 320 499 -	378 189	0
ENERGI / FYRING	- 15 588 -	15 588	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 92 448 -	92 448	-7884
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 53 243 -	59 632	-10245
DRIFTSKOSTNADER	1 024 048 -	2 813 284	-222145
DRIFTSRESULTAT	326 907	-	1001954
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	18 007	18 007	146
FINANSKOSTNADER	- 27	-	0
FINANSPOSTER	17 980	18 007	146
RESULTAT	344 887 -	494 712	1002100
ENDRING LIKVIDITET	344 887 -	494 712	1002100

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 3039 Selskapsnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SVERIGES GT 11

Organisasjonsnummer: 971271116

Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, Bommerommet oppgang A, Sverigesgate 11.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Vibeke Aarnes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Avklares i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Formuleres i årsmøtet

✓ Vedtatt. Ellen Stenslie og Martin Grime

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Budsjett 2025 legges frem til orientering.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

I

5. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000,-

Styrets innstilling

Styret innstiller på at 53 000,- settes av til styrehonorar.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 53 000,-

✓ Vedtatt.

6. Økning av fellesutgifter

Som følge av økende faste utgifter er det behov for å øke fellesutgiftene fra 1.1.26. Se årsrapport for økning det siste året. Det legges opp til avstemming av økningen.

Styrets innstilling

Styret har diskutert saken og foreslår at fellesutgiftene økes med 10% fra 1.1.26.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

10% økning av fellesutgifter

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

6% økning av fellesutgifter

✗ Ikke vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Det har vært krevende å finne forslag på styremedlemmer. En av kandidatene er ikke sameier, men leieboer.

Innstilling

Saken diskuteres på årsmøtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Aarnes

Følgende stilte til valg:

Vibeke Aarnes

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Bremnes

Martin Grime

Zahan Ali Khaan

Wilhelm Reymert

Følgende stilte til valg:

Julle Bremnes

Martin Grime

Zahan Ali Khaan

Wilhelm Reymert

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Stenslie

Følgende stilte til valg:

Ellen Stenslie

8. Tor Øyvind Jakobsen

Fremmet av: Tor Øyvind Jakobsen

Ny avstemming over balkonger

Styrets innstilling

Styret anbefaler å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver de kommende årene. Alle dokumenter om mulig etablering av balkong er lagret for evt. å kunne komme tilbake til dette en gang i fremtiden.

Styret anbefaler ikke dette på nåværende tidspunkt også med tanke på at dette ble besluttet stoppet for kort tid siden.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

Signaturer:

Møteleder:

Vibeke Aarnes

Digitalt signert av Vibeke Aarnes

Dato: 2025.04.23 20:13:50

+02'00'

Protokollvitne:

Ellen Stenslie

ELLEN STENSLIE

Oslo 24/4-25

Portokollvitne:

Martin Grime

Martin Grime

Frankfurt, Tyskland 30/4/2025



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3039

SAMEIET SVERIGES GT 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SVERIGES GT 11

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

Dato for årsmøtet:

26. september 2024 kl. 19:00, Bomberommet oppg A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det innkalles til ekstra ordinært årsmøte i forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget . Se vedlagte sak for beskrivelse. Møte holdes i bomberommet i kjeller ved oppg A, men det er også mulig å delta på teams. Egen innkalling vil bli sendt ut.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Oppgradering av elektrisk anlegg og tilhørende arbeider

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SVERIGES GT 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Aarnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Avklares i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Oppgradering av elektrisk anlegg og tilhørende arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til ekstraordinært årsmøte avholdt 11. mars 2024 og årsmøte avholdt 7. mai 2024, samt e-poster utsendt 17. februar og 19. mars 2024, der styret redegjorde for status for oppgradering av det elektriske hovedanlegget i gården.

På ekstraordinært årsmøte avholdt 11. mars ble det vedtatt å innhente til sammen 252.000 kr. fra seksjonseierne for å finansiere elektrikers arbeider innvendig i gården. På bakgrunn av avdekket behov for utvendige arbeider som medførte ytterligere kostnader, inkludert graving av nye kabler for økt strømtilførsel fra trafostasjon til bygget, ble det på årsmøtet 7. mai besluttet å utsette gjennomføringen og innhenting av ytterligere midler til 2025.

Styret har nå kommet til en endelig løsning for å oppgradere det elektriske anlegget og ønsker at seksjonseierne på ekstraordinært årsmøte stemmer for å vedta forslag til en endelig finansiering.

Styret har etter en samlet vurdering byttet ut elektrikerfirmaet Norelco AS og i stedet engasjert HRS Elektro AS for å gjennomføre arbeidene innvendig i gården, inkludert de valgfrie oppgraderingene av den enkelte eiers sikringsskap for tilpasning til økt strømkapasitet. Videre er graveentreprenør Miljø Mur og Betong AS engasjert via HRS Elektro AS for å gjennomføre utvendige arbeider. I tillegg kommer vesentlige kostnader til netteier Elvia og Oslo kommune i forbindelse med disse arbeidene.

Den samlede kostnadsrammen for fellesarbeidene, dvs. ekskludert valgfri oppgradering av den enkelte eiers sikringsskap, er på 1.910.500 kr. Hensyntatt de ekstraordinære felleskostnadene som ble vedtatt 11. mars 2024, tar styret høyde for en negativ egenkapital på om lag 606.000 kr. når prosjektet er gjennomført. For å opprettholde en likviditetsbuffer på minimum 250.000 kr. før, under og etter gjennomføringen av prosjektet, foreslår styret å innhente til sammen 950.000 kr. fra seksjonseierne ved innbetaling av felleskostnader i februar 2025, fordelt etter eierbrøk. Andre arkfane i vedlagt excel-dokument, kolonne D, viser summen som foreslås innhentet fra den respektive seksjonseier.

Arbeidene vil gjennomføres i mai/juni 2025. Estimert oppdragslengde er 3-6 uker. Nærmere fremdriftsplan vil leveres av HRS Elektro innen utløpet av januar 2025. Det vil komme perioder hvor leilighetene er strømløse. Dette varsles på forhånd for berørte beboere. Ved utskifting av hovedtavla kan bygget være strømløst i opp mot 12-16 timer.

Tilbudet for oppgradering av den enkeltes sikringsskap videreføres fra Norelco til HRS Elektro, med samme kostnad. Styret ved Martin Grime vil sende ut separat e-post med oversikt over hvilke beboere som har uttrykt ønske om denne oppgraderingen ifm. fellesarbeidene. Dersom noen har blitt utelatt, eller dersom noen har endret mening, bes de kontakte styret på e-post snarlig. Kostnadene for den individuelle oppgraderingen av sikringsskap vil faktureres den enkelte fra HRS Elektro i april 2025 og oppgis i den nevnte separate e-posten.

Styrets innstilling

Styret vil vedta innhenting av 950.000 kr fordelt etter eierbrøk ved engangsinnbetaling sammen med de ordinære felleskostnadene i februar 2025.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at seksjonseierne innbetaler til sammen 950.000, fordelt etter eierbrøk, for å finansiere oppgradering av det elektriske anlegget i Sameiet Sveriges gate 11, ved innbetaling av felleskostnader i februar 2025.

Vedlegg

1. Økonomi - oppgr. elektrisk anlegg.pdf

	des.24	des.23	des.22	des.21
Ordinære inntekter	1 116 311	1 116 311	1 082 407	1 061 427
...hvorav felleskostnader	1 085 544	1 085 544	1 061 052	1 036 560
felleskostnader vedtatt 11.3	252 000			
Sum inntekter	1 368 311	1 116 311	1 082 407	1 061 427
Ordinære kostnader	770 712	970 712	1 162 836	953 656
HRS elektro	712 500			
Elvia	320 000			
Miljø Mur og Betong AS	578 000			
Kommunen/annet	300 000			
Sum kostnader	2 681 212	970 712	1 162 836	953 656
Resultat	- 1 312 901	145 599	- 80 429	107 771
Egenkapital	- 606 320	706 581	560 981	641 411

Kapitalbehov	250 000
differanse til 250.000	856 320
Innhentes	950 000

Seksjon	Brøk	Ekstrordinære felleskostnader, vedtatt 11. mars	Ekstraordinære felleskostnader, vedtas 26. september	Totale felleskostnader ifm. el-anlegg
1	2,77 %	6 980	26 315	33295
2	2,77 %	6 980	26 315	33295
3	2,77 %	6 980	26 315	33295
4	1,62 %	4 080	15 383	19463
5	1,62 %	4 080	15 383	19463
6	2,77 %	6 980	26 315	33295
7	2,77 %	6 980	26 315	33295
8	2,77 %	6 980	26 315	33295
9	2,77 %	6 980	26 315	33295
10	2,77 %	6 980	26 315	33295
11	2,77 %	6 980	26 315	33295
12	3,63 %	9 150	34 494	43644
13	2,77 %	6 980	26 315	33295
14	2,77 %	6 980	26 315	33295
15	2,77 %	6 980	26 315	33295
16	2,77 %	6 980	26 315	33295
17	2,77 %	6 980	26 315	33295
18	2,77 %	6 980	26 315	33295
19	3,63 %	9 150	34 494	43644
20	2,77 %	6 980	26 315	33295
21	2,77 %	6 980	26 315	33295
22	2,77 %	6 980	26 315	33295
23	2,77 %	6 980	26 315	33295
24	2,77 %	6 980	26 315	33295
25	2,77 %	6 980	26 315	33295
26	3,63 %	9 150	34 494	43644
27	2,77 %	6 980	26 315	33295
28	2,77 %	6 980	26 315	33295
29	2,77 %	6 980	26 315	33295
30	2,77 %	6 980	26 315	33295
31	2,77 %	6 980	26 315	33295
32	2,77 %	6 980	26 315	33295
33	2,77 %	6 980	26 315	33295
34	2,77 %	6 980	26 315	33295
35	2,77 %	6 980	26 315	33295
36	2,77 %	6 980	26 315	33295
Totalt	100,00 %	252 000	950 000	1 202 000

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.09.24

Selskapsnummer: 3039 Selskapsnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sveriges Gt 11

Møtedato: 11.03.2024

Møtetidspunkt: 1900

Møtested: Teams og bomberommet i Sv11

Til stede: 17 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Vibeke Aarnes.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Vibeke Aarnes foreslått.

Vedtak: Godkjent av årsmøtet

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Årsmøtet godkjente de stemmeberettigede

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

Som fører av protokoll ble Martin Grime foreslått. Som protokollvitne ble Julie Bremnes og Wilhelm Reymert foreslått.

Vedtak: Godkjent av årsmøtet

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent

5. Oppgradering av EI anlegg i Sveigegate 11

Martin Grime orienterte om styrets arbeid og anbefaling. Det ble også vist til utsendte dokumenter.

Vedtak:

Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets forslag til løsning for oppgradering av el-anlegget i Sameiet.

Årsmøtet støttet styrets forslag til finansiering, dvs. å innhente kr 252 000,- fra alle 36 seksjoner fordelt etter eierbrøk. Midlene hentes inn i forbindelse med innbetaling av felleskostnader i mai, juni og juli 2024.

Sameiere som ønsker individuell oppgradering av eget sikringsskap, bekrefter dette til styret v/Martin Grime innen 20. mars.

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Vibeke Aarnes

Fører av protokollen

Navn: *Martin Grime (sign)*

Protokollvitne 1

Navn: *Julie Bremnes (sign)*

Protokollvitne 2

Navn: *Wilhelm Reymert (sign)*



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sveriges gate 11B
0658 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos**Telefon:** 414 09 949
E-post: karl.kjos@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