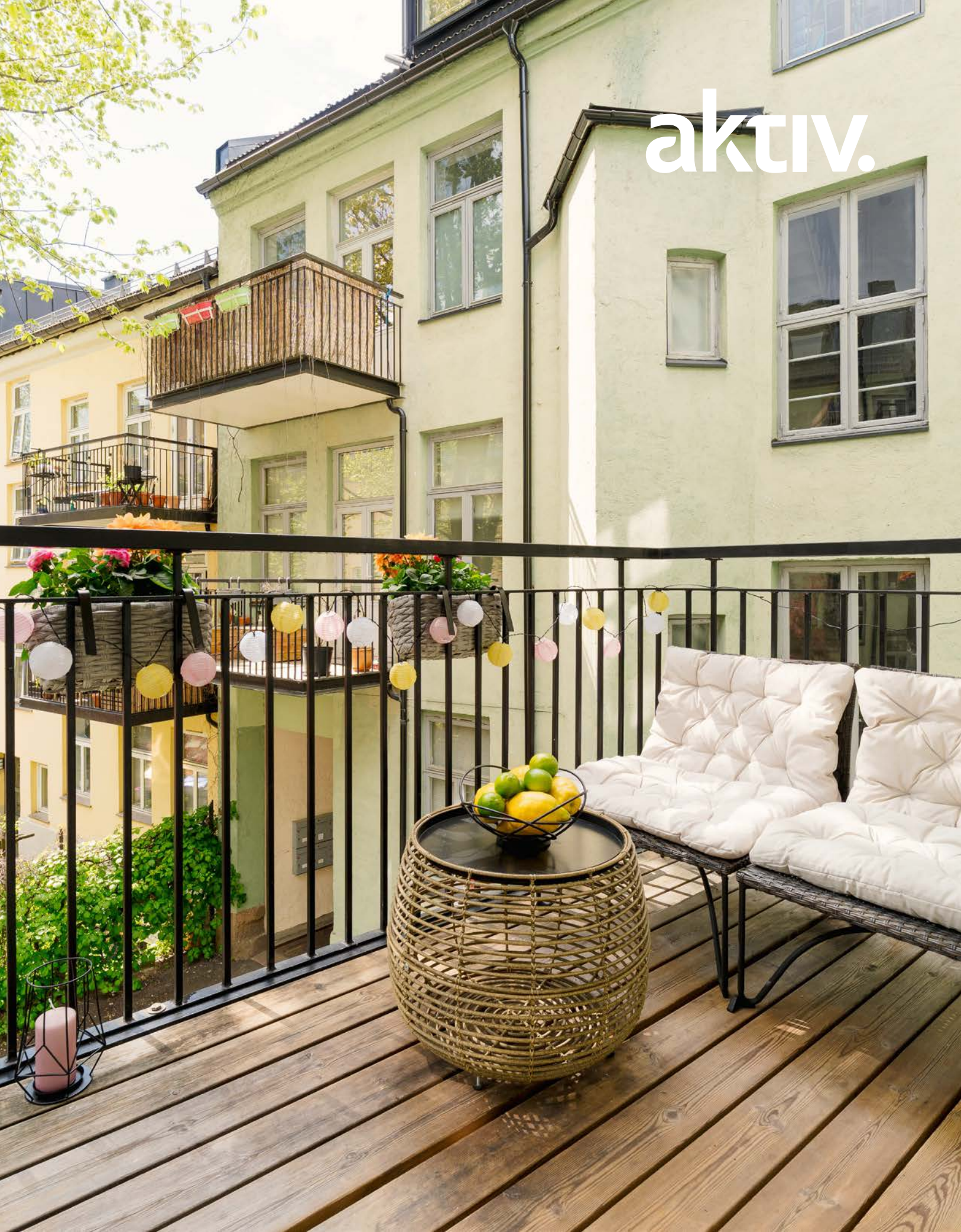


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 54 000,-
Omkostn.: Kr 95 240,-
Total ink omk.: Kr 3 849 240,-
Felleskostn.: Kr 2 361,-
Selger: Ina Ekstø Jøreng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 27/30 kvm
Tomtstr.: 754.8 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 313
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1002260080

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedgata 35B!

Dette er en svært lys og luftig leilighet med god intern beliggenhet i 2. etasje. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Her får kjøper gleden av en herlig solrik balkong vendt mot idyllisk indre gård, som garantert blir ditt favorittsted på fine sommerdager.

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo urbant med kort vei til hovedstadens puls, oslofjorden og grønne omgivelser. Du finner også en rekke spisesteder og parker i nærheten.

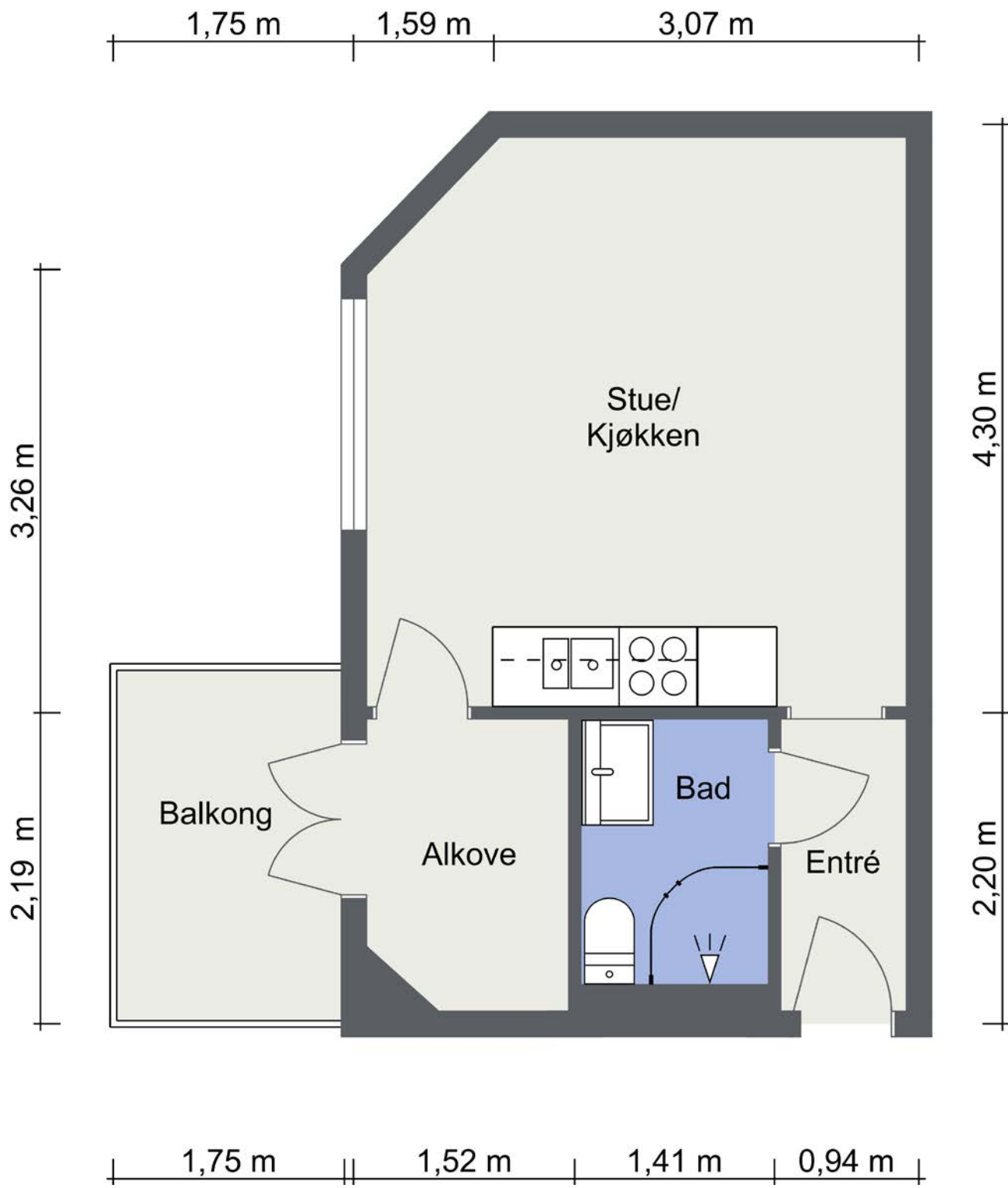
Høydepunkter:

- Rikelig med naturlig lysinnslipp
- Vakker
- Generøs takhøyde på 3 meter
- Lave bokostnader
- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Fellesvaskeri i kjeller
- Godt med lagringsplass i kjellerbod
- Veletablert sameie med god vedlikeholdshistorikk



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Plantegning | 4 |
| Om eiendommen | 19 |
| Tilstandsrapport | 37 |
| Egenerklæring | 56 |
| Andre vedlegg | 99 |
| Nabolagsprofil | 104 |
| Budskjema | 113 |



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Smedgata 35B

Leiligheten har en god intern beliggenhet i 2. etasje og oppleves som svært lys og luftig.

Generøs takhøyde og store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter.















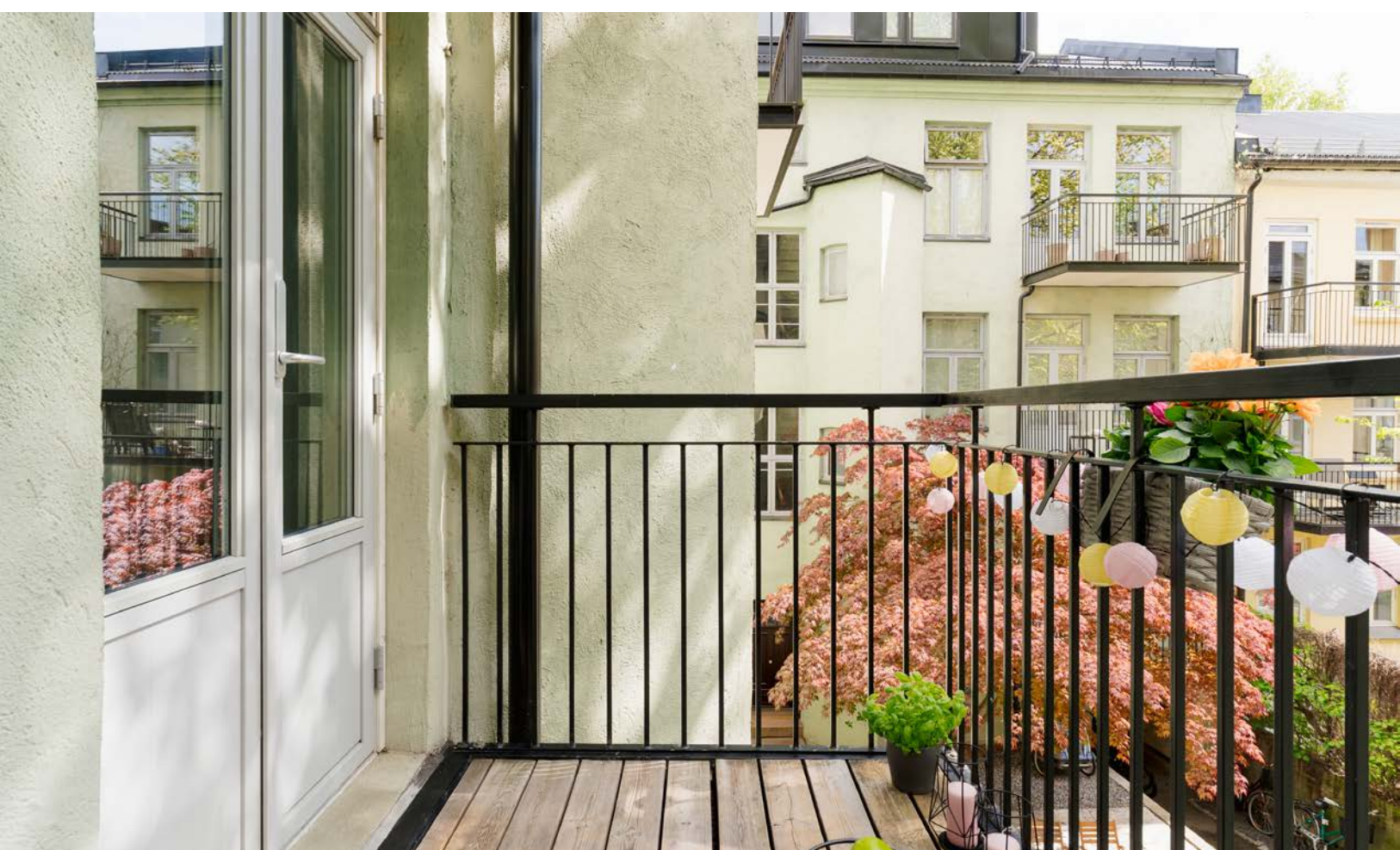
Balkongen

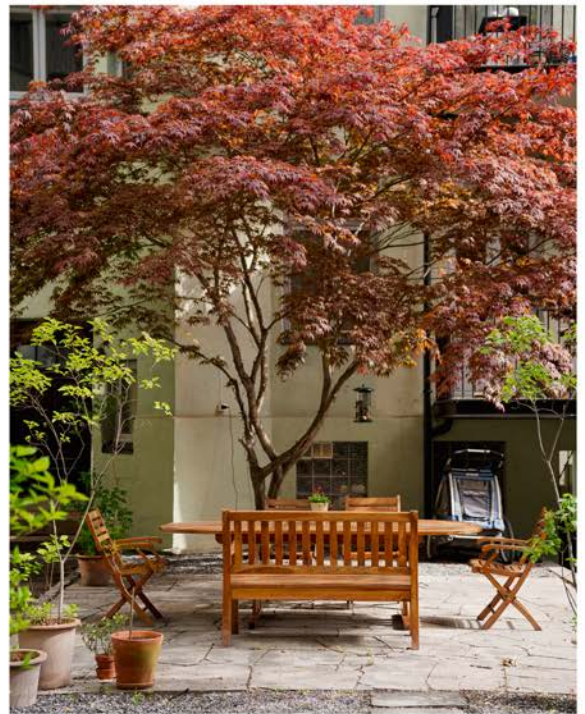
En herlig solrik balkong vendt mot idyllisk indre gård, som garantert blir ditt favorittsted på fine sommerdager.

På balkongen er det fin plass til en liten sittegruppe. Her kan sommerdagene nytes til det fulle.

Det er også en felles hyggelig og idyllisk indre gård med sitteplasser og beplantning.











Et hyggelig nabolag!

I Smedgata bor du rolig og tilbaketrukket fra vei- og biltrafikk, samtidig som du har kort vei til alt det beste hovedstaden har å by på.

Det er få minutters gange til Tøyen torg med alle T-banens linjer, flere hyggelige spisesteder og butikker. I tillegg finnes det mange flotte grønne lunger rett i nærheten, som for eksempel Tøyenparken og Botanisk hage.

Nye Tøyenbadet åpnet dørene i 2025 og tilbyr et moderne badeanlegg med basseng både inne og ute. Dersom du foretrekker å bade i sjøen, så er det også gangavstand til Bjørvika og Sørenga med badebrygge og sandstrand.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 30 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og alkove

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

754.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Enerhaugen - Tøyens kanskje beste beliggenhet!

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til på Enerhaugen, like ved Sørli plass og Botanisk hage. Dette er en ideell plassering, da det er tilbaketrukket i en rolig gate og samtidig kort vei til alt av servicetilbud og byens puls. Tøyen T-bane med alle linjer og bussholdeplass er like i nærheten og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S. Få skritt fra inngangsdøren, finner du dessuten nærmeste bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Tøyen ligger i bydel Gamle Oslo, en bydel som er meget spennende og stor utvikling. Spesielt området langs sjøen har hatt en totalforandring de siste ti årene, Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende. Broen knytter Grønland til Bjørvika, og gir rask og enkel adkomst til kultur-, restaurant- og badeliv. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover.

Også Tøyen har hatt en vellykket forvandling de siste årene. Det såkalte "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til Området. Den meget velrennomerte vinbaren Brutus, som ligger rett rundt svingen, er verdt et besøk! Tøyen torg bugner over av spennende matopplevelser hos bl.a. Postkontoret, Skatten og Pillefyken.

I nærområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata. I gatene på Grønland finner du dessuten det beste og rimeligste utvalget av frukt og grønt. Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter), en rekke frukt- og grøntbutikker, ligger bare en liten spaserstur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Starbucks er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. En kort spasertur over gaten fra leiligheten ligger vakre Botanisk hage med en hyggelig kafè og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

I Smedgata 35B har du med andre ord nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er selvfølgelig bare minutter unna til fots eller sykkel. 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

Utvendig:

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak tekket med takstein. 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.

Innvendig:

Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, samt varmekabler på baderommet. Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988. Balkongdør med isolerglass. Karmer og rammer i treverk. To-lags isolerglass fra 2012. Balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 3,8 m². Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. I 2022 løsnet vasken på badet noe fra sitt feste, løsnet ikke fullstendig, grunnet tung vekt på vasken. Vasken ble så festet med silicon og har vært stødig og solid siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Vasken ble så festet med silicon og har vært stødig og solid siden. Utført i 2022.

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

Ja. Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2008 med blant annet nytt sluk og varmekabler i gulv. Firmanavn: Vet ikke. Utført i 2008.

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

Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. sluk oppgradert i 2008.

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

Ja. Faglært arbeid: avløpsrør i kjeller ble skiftet. Utført av Rørlegger sentralen as i 2020.

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

Ja. Pipene i boretslaget ble rehabilitert i 2019. Det er ikke pipe i denne spesifikke leiligheten, men i naboileiligheter.

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

Ja. Faglært arbeid: Rehabilitering av piper i bygården. Firmanavn: Vet ikke. Utført i 2019.

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

Ja. Faglært arbeid: Modernisering og oppgradering av felles elektrisk anlegg.

Firmanavn: ukjent. Utført i 2018.

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

Ja. Ble bygget privat balkong tilhørende leiligheten i 2012.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja. Godkjent av kommunen.

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

Ja. Tidligere eier skrev i egenerklæringssjema ved overtakelse av leiligheten i 2017 at det da ble utført en tilstandsvurdering.

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

Ja. Faglært arbeid: Siden jeg kjøpte leiligheten i 2017 har det blitt gjennomført flere oppgraderinger og rehabiliteringer på bygården, både utvendig og innvendig, og i bakgården: Utvendig tak er byttet og fornyet, samt nye takrenner (2019). Fasaden på bygården, både ut mot gatene og ut mot bakgård, er restaurert og pusset opp og malt (2019-2020). Det felles elektriske anlegget er modernisert, byttet ut og oppgradert. Trappene i trappeoppgangen er byttet ut, og trappeoppgangen er pusset opp (2021) Bakgården er nylig oppgradert. Avløpsrør i kjeller byttet ut (2020). Ytterligere utvendige rør byttet ut. Arbeid utført av KB Blikk tak, XK Entreprenør, Rørleggersentralen as, Elektrytt as i 2019.

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

Ja. Oppvaskmaskinen på kjøkkenet vasker kun med kaldt vann nå, ikke lenger med varmt vann. Varmeelement i oppvaskmaskin bør antagelig skiftes ut. Ringeklokke er ute av funksjon.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, stue og alkove.

Balkong på 4 m².

1 kjellerbod på ca. 3,3 m².

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

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

Forhold som har fått TG 3:

Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er ikke fordelerskap. Vannrørene over takplatene er dårlig klamret/festet.

Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Det må etableres tilgang til stoppekran. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Forhold som har fått TG 2:

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

Overflater: TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene subber i karmene.

Avløpsrør: Det er ikke brannmansjetter mellom etasjeskillere ved avløpsrørene.

Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er ikke fast strømtilkobling.

Overflater Gulv: 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. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Det er en skade på servanten, og en liten skade på servantskapet.

Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale for TV/ bredbånd tjenester.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

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/>.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 90012036

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, samt varmekabler på badetrommet.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

54 000 (Andel av fellesgjeld)

3 754 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

93 850 (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))

95 240 (Omkostninger totalt)

107 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 849 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 824 338 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 297 353 for år 2025

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

277/12856

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr. 2 361,- pr. mnd og inkluderer kabel-tv, renter og avdrag på andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 361

Andel Fellesgjeld

Kr 54 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2026

Andel fellesformue

Kr 6 418

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Smedgata 35

Organisasjonsnummer

981428811

Om sameiet

Sameiet består av 21 seksjoner.

I sameiets vedtekter fremgår det at varmtvannsberedere skal stå i rom med sluk, og at eventuelle unntak skal godkjennes av styret. For denne leiligheten er varmtvannsberederen innebygget i hjørnet av kjøkkeninnredningen og har montert waterguard.

Ved bruk av vaskerom:

Ta kontakt med styret for mer informasjon om vaskeromsavtale og innbetaling.

- Pipeløp. Det har vært spørsmål rundt om det kan settes inn ildsted i leiligheten. Styret kan på oppfordring gi en oversikt over hvilke pipeløp som er rehabilitert og kan brukes til ildsted, men ansvar for dette påhviler seksjonseier, inklusive å forsikre seg om at pipeløpet faktisk kan benyttes, samt at alt ellers gjøres forskriftsmessig og i tråd med HMS.

- Det er en pågående forsikrings sak i sameiet, i forbindelse med at det nylig ble oppdaget en mindre vannlekkasje ned gjennom taket i kjelleren i gården. Foreløpig rapport tyder på at dette skyldes utett bad i leilighet i 1.etg. Det er ikke helt avklart om lekkasjen kan stamme fra seksjoner lenger oppe. Styret håper å få avklart dette innen de neste ukene. Selger opplyser følgende i egenerklæringsskjema: " I kjelleren i oppgangen har det i vinter vært en lekkasje som antas å være fra utett våtrom i en leilighet i 1 etasje. Dette angår ikke leiligheten direkte, men kan være fint å vite. Styret følger opp saken."

Følgende ble vedtatt på årsmøte 10.04.2026:

Styret foreslår at man starter med å få en oversikt over hvor mange seksjoner og tilhørende vinduer som ønskes skiftet ut som en samlebestilling. Dersom det dreier seg om forholdsvis mange seksjoner, er det nærliggende at sameiet påtar seg ansvaret for innhenting av tilbud og koordinering av arbeidet ihht forslag, men med bistand fra seksjonene som ønsker utskifting. Dersom det er få seksjoner (mindre enn 5 stk.), mener styret at det ikke er hensiktsmessig å involvere sameiet til å holde i utbedringen og at ansvar for innhenting av tilbud. Oppfølging bør da ligge hos seksjonseierne det gjelder.

Styret stiller seg uansett positive til at seksjonseiere går sammen om utskifting av foreldede vinduer og vil være hjelpelige med å tilrettelegge for dette. Styret påminner om at utbedringene, uansett løsning, skal godkjennes av styret og at det skal skje ihht til gjeldende standarder og utforming i tråd med gårdens profil, jfr. Vedtektene pkt 5.3. Styret har informasjon om fargekoder, vindusutforming m.m. for gården. Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse: 2240 - Lån 8398.71.85301

Geldende rente: 7,20 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 54 158,-

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 01.07.2034

Lånets saldo: 823 317,00

Andel fellesgjeld kr 54 158,-

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 313, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/313/9:

10.12.1975 - Dokumentnr: 525531 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER MINST NOK 150000

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1975 - Dokumentnr: 525531 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 315/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

14.08.1991 - Dokumentnr: 41831 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 546/12856

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 594/12856

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1725/12856

Snr: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1610/12856

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 315/10000

14.08.1991 - Dokumentnr: 41831 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 277/12856

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 04.12.1896 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 22.12.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er laget alkove der kjøkkenet var.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.1896.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde/park og grense for bebyggelse ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2819, datert 23.10.1985. Eiendommen er også regulert til veigrunn i tunnel.

Eiendommen ligger i hensynssone for andre sikringssoner, samt i rød og gul støysone for veg. Eiendommen ligger i område avsatt til kulturminne som gjelder avgrensning indre by.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotografering
- 1 910 Garantipremie/inneståelsesgebyr
- 19 900 Markedspakke premium
- 6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører
-8 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utelggsgebyr
3 500 Visning pr.stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 104 775

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

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

13.05.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smedgata 35B , 0651 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 313, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1091

Referansenummer: KI9803

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
- løstørre 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

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Enerhaugen/Tøyen i Oslo, med kort vei til alt av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud. Nærområdet kan by på en rekke grønne parker. Kort vei til Botanisk hage, Tøyenparken, Ola Narr. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter.

Fellesarealet består av en idyllisk bakgård med grøntområder, asfaltert gangvei, prydbusker og plass til sittegruppe

Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, samt varmekabler på baderommet.

Det er gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ifølge eier:

Siden eier kjøpte leiligheten i 2017 har det blitt gjennomført flere oppgraderinger og rehabiliteringer på bygården, både utvendig og innvendig, og i bakgården: Utvendig tak er byttet og fornyet, samt nye takrenner (2019). Fasaden på bygården, både ut mot gatene og ut mot bakgård, er restaurert og pusset opp og malt (2019-2020). Det felles elektriske anlegget er modernisert, byttet ut og oppgradert.

Trappene i trappeoppgangen er byttet ut, og trappeoppgangen er pusset opp (2021) Bakgården er nylig oppgradert.

Avløpsrør i kjeller byttet ut (2020). Ytterligere utvendige rør byttet ut.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak tekket med takstein.

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

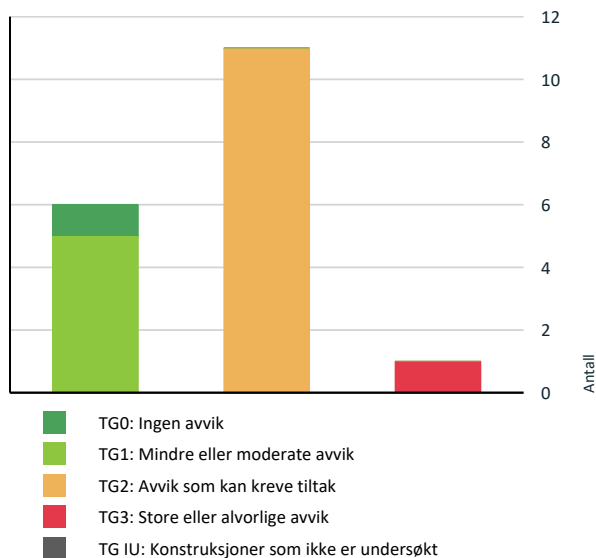
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er laget alkove der kjøkkenet var.

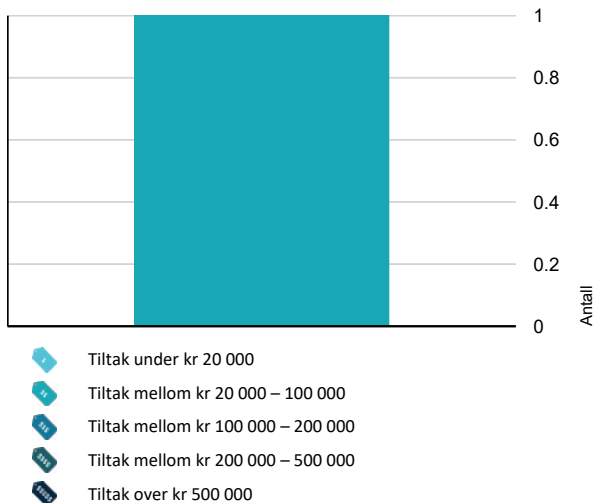
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass. Karm og rammer i treverk. To-lags isolerglass fra 2012.

Brann- og lyd kvalifisert entredør til leiligheten med sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 3,8 m².

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på tregulvet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gjennomgående med parkett fra 2007 i hele leiligheten.

På veggene er det malt panel og malt glassfiberstrie.

Det er malte takoverflater. Gipsrosett i stuen.

Takhøyden er 298 cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det er stedvis knirk i gulvene.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malt trefyllingsdør til badet, eldre dør med glassruter til alkoven.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene subber i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2008 ifølge tidligere eier.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er en høydeforskjell på ca. 10 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.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en skade på servanten, og en liten skade på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskinen på kjøkkenet vasker kun med kaldt vann nå, ikke lenger med varmt vann. Varmeelement i oppvaskmaskin bør antagelig skiftes ut.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte 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 3 Vannledninger

Beskrivelse

Det er plast og kobberør over takplatene. Det er krom kobberør på veggene til sanitærutstyret.

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

Årstall: 1898

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er ikke fordelerskap.

Vannrørene over takplatene er dårlig klamret/festet.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brannmansjetter mellom etasjeskillere ved avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør påregnes å montere brannmansjetter mellom etasjeskillere.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Luftkanal på badet.

Årstall: 1898

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 plassert over takplatene på badet.

Årstall: 1898

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

Det er ikke fast strømtilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere lekkasjestopper på berederen.



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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyden på rekkverket på balkongen er 105 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

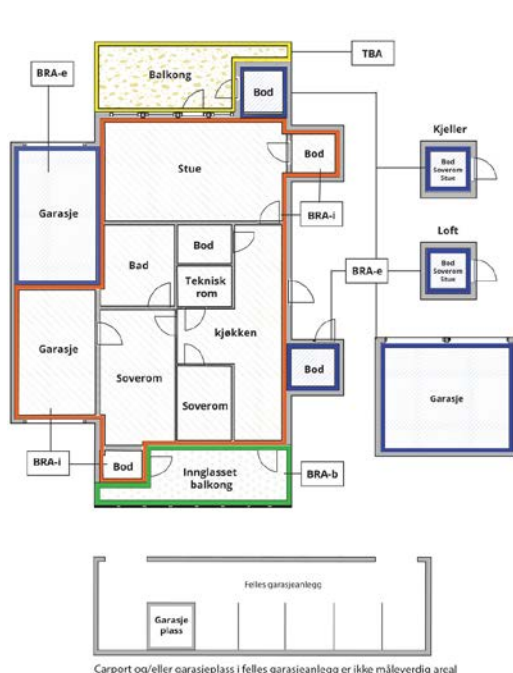
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carport og/eller garasje plass 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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) | | |
| 2. Etasje | 27 | 3 | | 30 | 4 |
| SUM | 27 | 3 | | | 4 |
| SUM BRA | 30 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, bad, kjøkken, stue, alkove | Bod | |

Kommentar

1 kjellerbod på ca. 3,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er laget alkove der kjøkkenet var.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 08.4.2026 | Pål Morten Pedersen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 230 | 313 | | 9 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Smedgata 35B

Hjemmelshaver

Jøreng Ina Ekstø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Enerhaugen/Tøyen i Oslo, med kort vei til alt av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud

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

Fellesarealet består av en idyllisk bakgård med grøntområder, asfaltert gangvei, prydbusker og plass til sittegruppe

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger | 17.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 06.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 16.04.2026 | |

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

Ina Ekstø Jøreg

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smedgata 35B

0651 Oslo

0301-230/313/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

I 2022 løsnet vasken på badet noe fra sitt feste, løsnet ikke fullstendig, grunnet tung vekt på vasken. Vasken ble så festet med silicon og har vært stødig og solid siden.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vasken ble så festet med silicon og har vært stødig og solid siden.

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?:** 2008

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert i 2008 med blant annet nytt sluk og varmekabler i gulv.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

sluk oppgradert i 2008

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Rørlegger sentralen as

Beskrivelse av arbeidet: avløpsrør i kjeller ble skiftet

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?

♦ **Ja**

Pipene i borettslaget ble rehabilitert i 2019. Det er ikke pipe i denne spesifikke leiligheten, men i naboileiligheter.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av piper i bygården

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?:** 2018

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Modernisering og oppgradering av felles elektrisk anlegg

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?

♦ **Ja**

Ble bygget privat balkong tilhørende leiligheten i 2012

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av kommunen

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?

♦ **Ja**



Tidligere eier skrev i egenerklæringssjema ved overtakelse av leiligheten i 2017 at det da ble utført en tilstandsvurdering

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**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: KB Blikk tak, XK Entreprenør, Rørleggersentralen as, Elektronytt as

Beskrivelse av arbeidet: Siden jeg kjøpte leiligheten i 2017 har det blitt gjennomført flere oppgraderinger og rehabiliteringer på bygården, både utvendig og innvendig, og i bakgården: Utvendig tak er byttet og fornyet, samt nye takrenner (2019). Fasaden på bygården, både ut mot gatene og ut mot bakgård, er restaurert og pusset opp og malt (2019-2020). Det felles elektriske anlegget er modernisert, byttet ut og oppgradert. Trappene i trappeoppgangen er byttet ut, og trappeoppgangen er pusset opp (2021) Bakgården er nylig oppgradert. Avløpsrør i kjeller byttet ut (2020). Ytterligere utvendige rør byttet ut.

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

♦ **Ja**

Oppvaskmaskinen på kjøkkenet vasker kun med kaldt vann nå, ikke lenger med varmt vann. Varmeelement i oppvaskmaskin bør antagelig skiftes ut.

Ringeklokketelefonen er ute av funksjon.

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.

Boligopplysninger

Generelt

| | |
|------------------|------------------------------|
| Megler: | Fremtiden Eiendomsmegling AS |
| Deres ref.: | 1002260080 |
| Vår ref.: | BO-2026-308-009 |
| Utarbeidet av: | Lasse Jensen-Aaris |
| Utarbeidet dato: | 08.05.2026 |

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1002260080» på andel/seksjon nummer 9 i 308 - Sameiet Smedgata 35 bekreftes mottatt, og vi har gledet av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Boligselskap: | 308 - Sameiet Smedgata 35 |
| Org.nr.: | 981428811 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 009 |
| Organisasjonsform: | Boligselskap |
| Gnr/Bnr/Snr: | 230/313/009 |
| Forkjøpsrett: | Se vedtekter |
| Fremleie: | Se vedtekter |
| Styreleder: | Janic Flehner Heen |
| Styrets epost: | -- |

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90012036.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

| | |
|----------------------------|--|
| Adresse: | Smedgata 35 B, 0651 OSLO |
| Eier 1 iht. vårt register: | Jøreng, Ina Ekstø |
| Eier 2 iht. vårt register: | -- |
| BRA: | -- |
| Dyrehold: | Se vedtekter og eventuelle husordensregler |

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Renter lån 1 | 330,00 |
| Kabel-TV | 296,00 |
| Avdrag lån 1 | 409,00 |
| Felleskostnader | 1 326,00 |
| Totale fellesutgifter pr. mnd. | 2 361,00 |

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 08.05.2026: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Beskrivelse: | 2240 - Lån 8398.71.85301 |
| Geldende rente: | 7,20 % |
| Registrert lånesaldo på leiligheten: | 54 158,07 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Årlige terminer: | 12 |
| Registrert utløpsdato: | 01.07.2034 |
| Lånets saldo: | 823 317,00 |

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 08.05.2026: **kr. 54 158,06**

Ligningsopplysninger:

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: | 56 256 |
| Andel formue pr. 31.12.2025: | 6 418 |

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

| | |
|-------------|--|
| Selskap: | Agio Forvaltning AS |
| Org.nr.: | 995 366 517 |
| Adresse: | Postboks 113 |
| Postnummer: | 9252 Tromsø |
| Telefon: | 922 06 655 |
| E-post: | post@agioforvaltning.no |
| Hjemmeside: | www.agioforvaltning.no |

Gebyrer pr. 01.01.2026

| | |
|------------------------------------|--|
| Boligopplysninger: | Kr. 4 012,- inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr: | Kr. 6 725,- inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr parkering: | Kr. 3 363,- inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr forening: | Kr. 3 363,- inkl. mva. |
| Forhåndsavklaring av forkjøpsrett: | Kr. 8 406,- inkl. mva. |
| Pantenotering aksjeleiligheter | Kr. 1 750,- inkl. mva. |
| Melding om ny eier sendes: | post@agioforvaltning.no |

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:



Innkalling til ordinært årsmøte 2026

308 - Sameiet Smedgata 35

Org.nr. 981428811

10.04.2026

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for **308 - Sameiet Smedgata 35**

Organisasjonsnummer: **981428811**

Dato: **28.04.2026**

Sted: **Fellesrommet i Borggata 12**

Tid: **18.00**

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

- a) Status frammøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding er tatt til orientering

3. Årsregnskapet 2025 og ev. revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at godtgjørelse skjer i form av en styremiddag i tråd med tidligere perioder.

5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Janic Flehner Heen (2025-2026)

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Forslag til vedtak: _____ velges som styreleder for en tjenestetid på 2 år (2026-2028)

6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Magnvard Sollid (2024–2026)
Karoline Askheim (2025–2027)

Magnvard Sollid er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: _____ velges som styremedlem for en tjenestetid på 2 år (2026-2028).

Dagens varamedlemmer er som følger:

Live Kydland Torvund (2024-2026)
Jannicke Kråkvik (2025-2026)
August Eriksen (2025-2026)
Karl Petter Madsen (2025) Trådte ut pga flytting

Live Kydland Torvund, Jannicke Kråkvik og August Eriksen er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Forslag til vedtak: _____ velges som styremedlem for en tjenestetid på 2 år (2026-2028).

7. Forslag til vedtektsendring (styreforslag)

Det har vært praksis i sameiet over flere styreperioder at ansvaret for vedlikehold og utskifting av vindu og ytterdører til seksjoner påligger den enkelte seksjon og ikke sameiet. Av tidligere årsmøter, styrepapirer og uttalelse fra tidligere styreleder (se vedlegg) fremgår det at seksjonseiere har påkostet utskiftinger av ytterdører og vinduer selv. Dette har også ved tidligere årsmøte vært vedtatt som en endring i vedtektene, jfr pkt 5.1(i):

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i vinduer og ytterdører.

Endringen viser seg imidlertid ikke å ha vært gjort gjennomgående i teksten til vedtektene, og derfor er det et avsnitt som har stått uendret og dermed blir misvisende (i blått):

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.

Varmtvannsberedere skal stå i rom med sluk. Eventuelle unntak skal godkjennes av styret, og det skal installeres lekkasjestopper/vannstopper.

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.

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

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

Styret foreslår at pkt 5.1, sjette avsnitt i vedtektene endres til følgende:

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.~~

Videre foreslås det at det å presisere at takvinduer regnes som del av takkonstruksjonen og dermed følger ansvaret for bygningsmassen, slik det har vært praktisert i sameiet tidligere (se vedlegg fra tidligere styreleder)

Pkt 5.1, andre avsnitt foreslås endret til følgende:

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 ikke inngår i takkonstruksjon.

8. Inkomne saker

a) Sak: Utredning og planlegging av vindusutskifting i Sameiet Smedgata 35

Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Sameiets bygningsmasse er innrettet slik at det er vanskelig å basere et felles vedlikehold av vinduer og ytterdører til seksjonene. Utbygging og utskifting har skjedd med stort tidsmellomrom og på ulik måte for enkelte seksjoner. Sameiets vedtekter er derfor tenkt utformet for å hensynta dette. Det vises til sameiets vedtekter pkt 5.1(j) som tillegger den enkelte seksjonseier plikt å vedlikeholde vinduer og ytterdører til sin seksjon.

Forslagsstiller ønsker at sameiet står som bestiller for en utskifting av vinduer i de seksjonene som ønsker dette, og at styret skal koordinere innhenting av tilbud og gjennomføring.

Styret har ved tidligere anledning påtatt seg å koordinere en utskifting av vinduer for noen seksjoner da dette var hensiktsmessig i forbindelse med annen rehabilitering som ble utført på fasade.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at man starter med å få en oversikt over hvor mange seksjoner og tilhørende vinduer som ønskes skiftet ut som en samlebestilling. Dersom det dreier seg om forholdsvis mange seksjoner, er det nærliggende at sameiet påtar seg ansvaret for innhenting av tilbud og koordinering av arbeidet ihht forslag, men med bistand fra seksjonene som ønsker utskifting. Dersom det er få seksjoner (mindre enn 5 stk.), mener styret at det ikke er hensiktsmessig å involvere sameiet til å holde i utbedringen og at ansvar for innhenting av tilbud. Oppfølging bør da ligge hos seksjonseierne det gjelder.

Styret stiller seg uansett positive til at seksjonseiere går sammen om utskifting av foreldede vinduer og vil være behjelpelige med å tilrettelegge for dette.

Styret påminner om at utbedringene, uansett løsning, skal godkjennes av styret og at det skal skje ihht til gjeldende standarder og utforming i tråd med gårdens profil, jfr. Vedtektene pkt 5.3. Styret har informasjon om fargekoder, vindusutforming m.m. for gården.

Skjema for fullmakt

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.

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.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 308 - Sameiet Smedgata 35.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Sak: Utredning og planlegging av vindusutskiftning i Sameiet Smedgata 35
- Uttalelse fra tidligere styreleder
- Årsregnskap 2025 og revisors beretning (ettersendes så snart det er klart)

Sameiet Smedgata 35 – Styrets Årsmelding 2026

Generelt om Sameiet

Sameiet Smedgata 35 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981428811 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet har ingen løpende vaktmesterordning og fører en driftsform der enkelt vedlikehold løses med dugnad og fordeling av arbeidsoppgaver til seksjonseierne.

Sameiet er medlem av Huseierne. Kontakt og bruk av medlemsfordelene i organisasjonen forvaltes gjennom styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Agio Forvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sandra Skogstad.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 90012036.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret å minne om at seksjonseiere også har vedlikeholdsplikter. Det innebærer bl.a. å jevnlig sørge for rensing av sluk på badetrom, balkonger og terrasser der det er aktuelt. Se vedtektene for mer informasjon.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Styrets arbeid

Styret avholdt fire styremøter i 2025, i tillegg til arbeid som er gjort pr. epost. Det ble avholdt to dugnader.

Det ble utført kontroll brannvarslingsanlegget for gården og det ble ikke funnet noen avvik.

Trærne i bakgården er beskåret i perioden for å holde høyden nede og tilpasse formen.

Styret bestilte i løpet av året en kontroll av det felles elektriske anlegget for sameiet. Kontrollen ble gjennomført av Elsjekk AS og viste ingen akutte mangler, men likevel et tydelig behov for utbedringer. Styret har derfor bestilt utbedring av det elektriske anlegget som vil bli utført etter planen i mai d.å.

Styret har fulgt opp to skadesaker etter vannlekkasjer fra seksjoner i gården dette året. Dette er tidkrevende og kostbart for sameiet da det øker forsikringspremien. Det er svært viktig at seksjonseiere påser at VVS og elektrisk anlegg er i god stand i sine seksjoner. Dette innbefatter bl.a. jevnlig rensing slukene, sjekke kvalitet på installasjoner ved overtagelse og selvsagt varsle dersom det oppdager skader eller avvik.

Det samme gjelder brannvern i seksjonene. Brannvernet for gården er avhengig av at hver seksjon påser at varslingsanlegg og slukkeutstyr er i orden og virker som det skal i sin seksjon. Ved utleie av seksjon forventes det at ansvaret for jevnlig sjekk og vedlikehold er avklart med eventuelle leietakere.

Ihht til vedtak fra forrige årsmøte har Styret lagt til rette for opprettelsen av et vaskeromslag til benyttelse av vaskerommet i kjelleren. Det er opprettet egen konto slik at økonomien for laget kan føres utenom sameiet. Det oppfordres til å ta kontakt med styremedlem Karoline Askheim dersom du ønsker å bli med i laget.

Utbedring og vedlikehold fremover

Av utbedringer som styret ser som nødvendig for neste periode, er det det elektriske fellesanlegget som sees på som riktig å prioritere. Kostnadene ved dette anses å kunne dekkes gjennom oppsparte midler i sameiet.

Utover dette mener styret det er fornuftig å planlegge for en utskifting av callinganlegg og systemlåser til dører i fellesareal. Anlegget er gammelt og vil trolig medføre økende vedlikeholdskostnader på sikt.

Det er så vidt styret kan se ingen andre akutte og vesentlige behov for utbedringer i sameiet, men vi bor i en gammel gård der det må medregnes at en større grad av uforutsette behov for utbedringer kan oppstå.

Oslo, 20.04.2026

Janic Heen
Styreleder

FORSLAG TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Smedgata 35

Oslo, april 2026

Fremmet av: Endre Hordnes Aspen i Sameiet Smedgata 35

Saksnummer: [Fylles ut av styret]

Sak: Utredning og planlegging av vindusutskifting i Sameiet Smedgata 35

1. Bakgrunn og begrunnelse

Smedgata 35 er en klassisk bygård fra 1898 som er gullistet av Oslo kommune. Byggets opprinnelige fasade og arkitektur er en viktig del av Tøyens kulturmiljø. Sameiet består av 21 seksjoner av varierende størrelse.

Vinduene i forslagstillers boenhet er fra 1982, det vil si at de nå er over 40 år gamle, det antas at vinduene i flere av boenhetene er like gamle. Vinduene har langt overskredet sin tekniske levetid, og det er på høy tid at dette tas opp som en felles sak i sameiet.

Forslagsstiller kan dokumentere følgende tilstand i sin egen leilighet, og antar at situasjonen er tilsvarende i flere seksjoner i bygget:

- Kalde vinduer med merkbar trekk, særlig i vintermånedene
- Høyere strømgning som følge av dårlig varmeisolasjon
- Støy fra gateplan høres tydelig gjennom vinduene
- Slitte vinduskammer med sprekker i trevirket

Omfanget av problemene i de øvrige 20 seksjonene er ikke kartlagt, og dette bør inngå i en felles utredning i samarbeid med styret.

2. Hensyn til gullistet bygård

Som gullistet bygård er sameiet underlagt særskilte krav fra Oslo kommune ved endringer av fasaden. Ved utskifting av vinduer i en slik bygård må følgende hensyntas:

- Vinduenes form, inndeling og profil bør bevares slik at fasadekarakteren opprettholdes
- Materialvalg bør som utgangspunkt følge opprinnelig utforming (tre eller tre/aluminium kombinasjon)
- Eventuelle avvik fra opprinnelig utseende kan kreve forhåndsgodkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune
- Det er mulig å bytte til energieffektive vinduer som visuelt er tilnærmet identiske med de gamle – dette er vanlig praksis i tilsvarende bygårder i Oslo

Forslagsstiller anbefaler at styret kontakter PBE for en avklaring tidlig i prosessen.

3. Estimerte kostnader og støtteordninger

Siden det ikke har vært mulig å innhente faktiske tilbud før fristen for å fremme forslag, presenteres her et prisestimat basert på markedspriser pr. 2026. Det understrekes at alle tall er veiledende og at reelle kostnader vil avhenge av befaring og konkurranse mellom leverandører.

Prisestimat per vindu / balkongdør (inkl. materialer og montering):

| Type | Lavt estimat | Høyt estimat |
|---|--------------|--------------|
| Standard vindu (eldre bygg/spesialtilpasset) | 15 000 kr | 30 000 kr |
| Balkongdør | 20 000 kr | 40 000 kr |
| Rigg/felles mobiliseringskostnad per seksjon* | 3 000 kr | 8 000 kr |

* Faste riggekostnader (stillas, transport, administrasjon) foreslås fordelt mellom de seksjonene som deltar. Jo flere seksjoner som deltar, desto lavere enhetspris.

Eksempel – typisk 2-roms leilighet (3 vinduer + 1 balkongdør):

| Post | Lavt | Høyt |
|--|----------------------|-----------------------|
| 3 stk. standard vinduer | 45 000 kr | 90 000 kr |
| 1 stk. balkongdør | 20 000 kr | 40 000 kr |
| Rigg (estimat per seksjon) | 3 000 kr | 8 000 kr |
| Totalt før støtte | 68 000 kr | 138 000 kr |
| Fratrekk Enova-støtte (inntil 25%)* | -16 250 kr | -20 000 kr |
| Estimert nettokostnad per seksjon | ca. 52 000 kr | ca. 118 000 kr |

* Enova gir per 2026 inntil 25 % av godkjente kostnader, begrenset til 400 kr per m² vindu/ytterdør for inntil 50 m². Maksimalt tilskudd per bolig er 20 000 kr. Søknad må sendes FØR arbeidet igangsettes. Boligen må ha byggesøknad fra før 1. juli 1997.

4. Tilgjengelige støtteordninger

Det finnes to mulige støtteveier som seksjonseierne bør kjenne til:

Enova – støtte til energieffektive vinduer og ytterdører:

- 25 % av godkjente kostnader, maks 400 kr/m², opptil 50 m²
- Maks 20 000 kr per bolig
- Krever U-verdi ≤0,9 W/m²K (inkl. karm/ramme)
- Mer informasjon: <https://enova.no/nb/privat/bolig/stotte/energieffektive-vinduer-og-ytterdorer>

Oslo kommunes Klimaetaten – alternativ til Enova:

- Gjelder bygg der vindusbytte medfører under 10 % reduksjon i samlet energibehov
- Krever U-verdi ≤0,8 W/m²K (inkl. karm/ramme)
- Støttesatsen for nye vinduer og dører er på 20 prosent. (Støtteordningen dekker kun innkjøpsprisen, og dekker ikke installasjonskostnader)
- Mer informasjon: <https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-bytte-av-vinduer-og-dorer/>

Forslagsstiller anbefaler at styret utarbeider en oversikt over hvilken støtteordning som er mest gunstig for sameiet i samarbeid med en energirådgiver.

Merk at du ikke kan få støtte til å bytte vinduer og dører fra både Oslo kommune og Enova. Arbeidet kan heller ikke starte før søknad er sendt og godkjent.

5. Selve forslaget til årsmøtets behandling

FORSLAG TIL VEDTAK

Smedgata 35 Sameie årsmøte 2026 vedtar at:

- Styret gis mandat til å utrede utskifting av vinduer og balkongdører i sameiets seksjoner, og til å innhente minimum tre uforpliktende tilbud fra kvalifiserte leverandører med erfaring fra verneverdige bygårder.
- Styret sender ut en spørreundersøkelse til samtlige 21 seksjoner for å kartlegge vinduenes tilstand og interessen for en felles innkjøpsrunde.
- Styret avklarer med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune hvilke krav som gjelder for utskifting av vinduer i en gullistet bygård.
- Styret kartlegger tilgjengelige støtteordninger (Enova / Oslo kommunes Klimaetat) og sørger for at seksjonseierne får informasjon om disse.
- Deltakelse er frivillig for den enkelte seksjon. Kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier. Faste riggekostnader fordeles mellom de seksjonene som deltar.
- Styret presenterer resultatet av utredningen for seksjonseiere innen utgangen av 2026, og arrangerer informasjonsmøte dersom det er tilstrekkelig interesse.

6. Oppsummering av argumenter for tiltaket

- Energibesparelse: Eldre vinduer kan stå for opptil 40 % av boligens varmetap. Nye vinduer med trelags glass reduserer energiforbruket betydelig og gir lavere strømregning.
- Støyreduksjon: Trafikkstøy og gatestøy reduseres merkbart med nye lydisolerende vinduer.
- Økt bokomfort: Bedre tetthet eliminerer trekk og kald stråling fra vindusflatene, og gir jevnere innetemperatur.
- Vedlikeholdsbehov: Vinduskarmene er slitte og har sprekker i trevirket. Å fortså å utsette utskiftingen vil sannsynligvis øke fremtidige vedlikeholdskostnader.
- Økt boligverdi: Energieffektive vinduer er en dokumentert verdiøkende investering.
- Støtteordninger: Det er gode støtteordninger tilgjengelig i dag. Det er all grunn til å handle nå fremfor å vente.
- Felleskapets beste: En samordnet innkjøp gir lavere pris per seksjon, en helhetlig fasadeløsning og bedre planlegging – til fordel for hele bygget og dets verneverdi.

Med vennlig hilsen

Endre Hordnes Aspen, Smedgata 35 Sameie

Oslo, april 2026



Underskrift

Vedlegg: Uttalelse fra tidligere styreleder Edle Tenden, pr. mail

----- Forwarded message -----

From: **Edle Tenden** <e.tenden@gmail.com>
Date: Mon, 20 Apr 2026 at 14:07
Subject: Re: vinduer Smedgata
To: Kråkvik&D'Orazio <kplussd@gmail.com>

Slik det har vært praktisert lenge før "min tid", er det den enkelte sameiers ansvar å bytte vindu til egen kostnad for sin leilighet. Dette er ganske vanlig for sameier i Oslo slik jeg forstår, mens det i borettslag er mer typisk å gjøre store oppgraderinger samlet.

Det ENESTE unntaket er takvindu i loftsleilighetene, da disse blir sett på som en del av taket, som sameiet er ansvarlig for å vedlikeholde. Sameiet tok kostnad med bytting av takvindu i forbindelse med bytting av tak. Vindu i loftsleilighetene som er vertikale, altså ikke på tak, må eier av loftsleilighet bekoste selv, slik som eiere i andre leiligheter må bekoste sine vinduer.

Det vil være helt urimelig at sameiet nå tok kostnad med bytting av vindu (og leilighetsdør) for enkelte sameiere. Så det må bare "fiks" i vedtektene dersom eksisterende formuleringer skaper problemer.

Styret skal godkjenne alle utskifting av vindu og leilighetsdører. Det tror jeg står i vedtektene.

On Mon, Apr 20, 2026 at 1:22 PM Kråkvik&D'Orazio <kplussd@gmail.com> wrote:

Tusen takk Edle! Det er til stor hjelp! Det er helt

On Mon, 20 Apr 2026 at 12:39, Edle Tenden <e.tenden@gmail.com> wrote:

Hei Jannicke,

Hyggelig å høre fra deg!

- Bygget er på byantikvarens gule liste, og fasaden skal derfor ikke endres. Vindu skal derfor se originale ut med riktig antall "rammer"
- Vinduene skal stå i stil utenfra med samme vindu i sin "rekke", 3-rams, 6-rams etc.
- Vinduene skal være godt tilpasset vindusåpning og må bestilles etter mål. Selv to som ser like ut kan være forskjellig. Tømrer/snekker som skal installere må komme for å måle og stå ansvarlig for bestilling. Lurt å få flere tilbud.
- Fargekode ute mot Smedgata: S8505-Y80R. Må dobbeltsjekkes! Fargekode grå mot bakgård.... må sjekke. Bestilles ferdig malt fra fabrikk. Typisk ønsker folk klassisk hvit eller bomull inne.
- Det er ikke krav til en bestemt produsent / modell. Det viktige er at vindu ser like ut som de andre utenfra. Det er ikke krav om hjørnejern.
- Sist det ble byttet flere vindu ble Bekim Snekker han brukt. Han byttet også ytterdører i oppganger. Du kan jo spørre feks Live om de var fornøyd med vindu. Skal videresende tilbud fra ham. Er nok også i styrepost. <https://bksnekker.no>

Ring evt hvis noe uklart.

Ha en fantastisk uke!

Edle
45380389

--



Protokoll fra årsmøtet 2026

308 - Sameiet Smedgata 35

Org.nr. 981428811

Protokoll fra årsmøtet 2026

Boligselskap 308 - Sameiet Smedgata 35
Organisasjonsnummer: 981428811
Dato: 28.04.2026
Sted: Borggata 12, 0650 Oslo

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

12 stemmeberettigede til stede
Ingen fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Janic Flehner Heen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Karoline Askheim og Jannicke Kråkvik Eriksen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2025 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret foreslår at godtgjørelse skjer i form av en styremiddag i tråd med tidligere perioder.

Protokolleres: Forslag ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Janic Flehner Heen ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

6. Valg av styre

Årsmøtet valgte følgende styre:

| <u>Rolle</u> | <u>Navn</u> | <u>Tjenesteperiode</u> |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| Styreleder | Janic Flehner Heen | 2026 – 2027 |
| Styremedlem | Karoline Askheim | 2025 – 2027 |
| Styremedlem | Jannicke Kråkvik Eriksen | 2026 – 2028 |
| Varamedlem | Magnvard Sollid | 2026 – 2027 |
| Varamedlem | Endre Hordnes Aspen | 2026 – 2027 |
| Varamedlem | Live Kydland Torvund | 2026 – 2028 |

7. Innkomne saker

a) Forslag til vedtektsendring

Det foreslås å endre vedtektenes pkt. 5 til følgende:

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring*
- i) vinduer og ytterdører som ikke inngår i takkonstruksjon.*

Vertikale vinduer nær takkonstruksjonen, inngår ikke som del av takkonstruksjon.

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.

Varmtvannsberedere skal stå i rom med sluk. Eventuelle unntak skal godkjennes av styret, og det skal installeres lekkasjestopper/vannstopper.

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

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

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 brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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.»

Protokolleres: Forslag enstemmig vedtatt

b) Utredning og planlegging av vindusutskifting i Sameiet Smedgata 35

Styrets innstilling:

Sameiets bygningsmasse er innrettet slik at det er vanskelig å basere et felles vedlikehold av vinduer og ytterdører til seksjonene. Utbygging og utskifting har skjedd med stort tidsmellomrom og på ulik måte for enkelte seksjoner. Sameiets vedtekter er derfor tenkt utformet for å hensynte dette. Det vises til sameiets vedtekter pkt 5.1(j) som tillegger den enkelte seksjonseier plikt å vedlikeholde vinduer og ytterdører til sin seksjon.

Forslagsstiller ønsker at sameiet står som bestiller for en utskifting av vinduer i de seksjonene som ønsker dette, og at styret skal koordinere innhenting av tilbud og gjennomføring.

Styret har ved tidligere anledning påtatt seg å koordinere en utskifting av vinduer for noen seksjoner da dette var hensiktsmessig i forbindelse med annen rehabilitering som ble utført på fasade.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at man starter med å få en oversikt over hvor mange seksjoner og tilhørende vinduer som ønskes skiftet ut som en samlebestilling. Dersom det dreier seg om forholdsvis mange seksjoner, er det nærliggende at sameiet påtar seg ansvaret for innhenting av tilbud og koordinering av arbeidet ihht forslag, men med bistand fra seksjonene som ønsker utskifting. Dersom det er få seksjoner (mindre enn 5 stk.), mener styret at det ikke er hensiktsmessig å involvere sameiet til å holde i utbedringen og at ansvar for innhenting av tilbud. Oppfølging bør da ligge hos seksjonseierne det gjelder.

Styret stiller seg uansett positive til at seksjonseiere går sammen om utskifting av foreldede vinduer og vil være behjelpelige med å tilrettelegge for dette.

Styret påminner om at utbedringene, uansett løsning, skal godkjennes av styret og at det skal skje ihht til gjeldende standarder og utforming i tråd med gårdens profil, jfr. Vedtektene pkt 5.3. Styret har informasjon om fargekoder, vindusutforming m.m. for gården.

Protokolleres: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble avsluttet kl. 19:19

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET SMEDGATA 35**

Vedtatt i årsmøte

Den 05.05.2021

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Smedgata 35, og har gårdsnummer 230 og bruksnummer 313 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.08.1991.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

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. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det er selgers eller utleiers ansvar å underrette styret. Ved eierskifte eller skifte av leietaker betales et flyttegebyr som fastsettes årlig av styret for å dekke faktiske kostnader.

2.3. 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.

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.

2.3.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for seksjon 24

Seksjon 24 har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer i opptil 10 år fra 27.05.2020, med de begrensninger og plikter som gis nedenfor: - Utearealet inntil ca. 3 meter fra vegg til etablert kantstein, langs seksjonenes sørøstvendte fasade.

Bruksretten skal ikke være til hinder for normal ferdsel og adkomst for beboerne til portrom mot sørøst. Bruksretten omfatter rett til å etablere heller eller belegningsstein, samt lav beplantning etter godkjenning av styret.

Seksjon 24 har ansvar for vedlikehold av området det gis eksklusiv bruksrett til, samt eventuelle andre ordensplikter knyttet til sameiets tomt mot sørøst etter avtale med styret.

2.4. Parkering og andre 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 husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. 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.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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.

Varmtvannsberedere skal stå i rom med sluk. Eventuelle unntak skal godkjennes av styret, og det skal installeres lekkasjestopper/vannstopper.

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.

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

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.

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.

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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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.

Varme arbeider skal kun utføres av personer med sertifikat for dette.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken skal ikke kobles til felles luftesjakter. Ønskes mekanisk avtrekk på bad, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Mekaniske vifter på bad skal kun stå på når badet er i bruk.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringskader

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.

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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

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 tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

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 i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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, forretningsførere, 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. 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.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. 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.

7.14. 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 opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

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 3-5 medlemmer, inklusive styreleder og 2 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 to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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 ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller

burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. 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 årsrapport 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. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. 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.

O. D. J. No. 373. 96.

8 Biler 12 + 3

Arbejdsplan
Situationsplan

6 Svinger

1 Skivle 5/12. 96

2 Svinger 14/12. 96

1 Skivle

16 Svinger
3. 97



$$\frac{3156}{96} = \frac{3263}{96} - \frac{2307}{96} = \frac{797}{96}$$

Expeditions-Dokument

angaaende Bevillingen

paa Matr.-No. 35 Smidgaden

Indleveret 1ste December 1896 Attesteret 28 Februar 1898

Overseerens Hr. Omsorg og Bistand med Anledning af at det er om-
hvoreddet der med Hensyn til Byens Alde. No. Branden og Arbejdsplan
Reguleringsbestemmelser eller postulerende Lovstuler o. s. v. er noget at bemærke

Christiania den 1^{de} December 1896

[Signature]

Gadens Bredde er kun 10 m. Forsigtig
ikke at bemærke.

D. u. o.

Theodor Gullis.

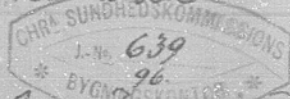


Overseerens eller anden Bygningskommissionen
Christiania, den 3^{de} December 1896

[Signature]

Opsettene må gives vandtatte Grønde og Rummere
for ventileres til en ved siden af Gøttinger ude af
skilt Kanal (Aftrækningen for Gøttinger og alle
ikke benyttet) Med mulige sanitære forhold på
Grund af enkelte Varnings og Beliggenhed i Næheden af
den gamle Stad forbeholder man sig Adgang til at
skride ind

Christiania den 4^{de} December 1896



[Signature]

[Signature]

Hr. Bygningskommissionen i Christiania den 3/12. 96.

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
 Bjerregaards gate 1A
 0172 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.12.2020
 201201679 - 8
Oppgis alltid ved henvendelse
 Marte Vassel Birkeland

Adresse: SMEDGATA 35 A-C Eiendom: 230/313/0/0
 Tiltakshaver: S.E Smedgata 35 Søker: FERDIGATTEST BYGGESAK AS
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Smedgata 35 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av syv balkonger mot bakgård, mottatt 09.09.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201201679 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | D-1 | 15.01.2012 | 1/6 |
| Plan | A-111 | 15.01.2012 | 1/8 |
| Snitt | A-130 | 15.01.2012 | 1/9 |
| Fasade øst, syd og vest mot bakgård | A-121 | 15.01.2012 | 1/11 |

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapport for avfall til orientering.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

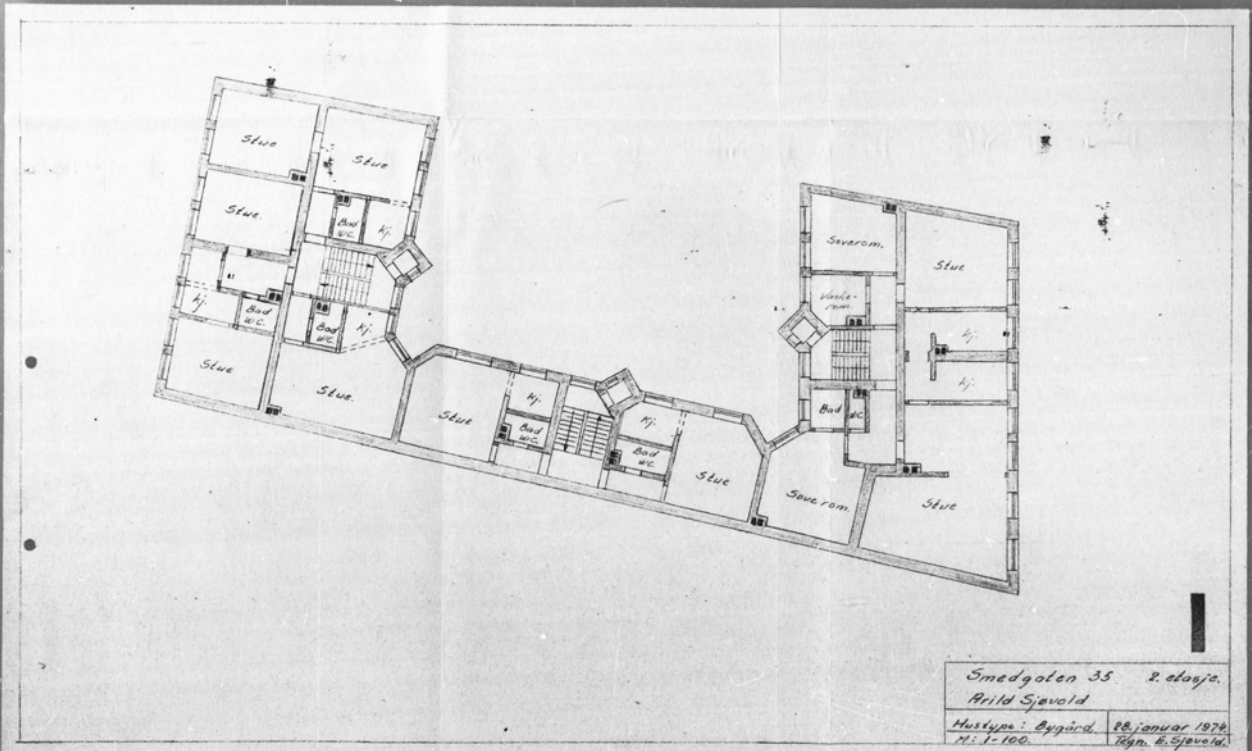
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

S.E Smedgata 35, Smedgata 35 A, 0651 OSLO



Smedgaten 35 2. etasje.
 Arild Sjøvold
 Husstype: Bygging 88. januar 1978
 M: 1:100. Tegner: E. Sjøvold.



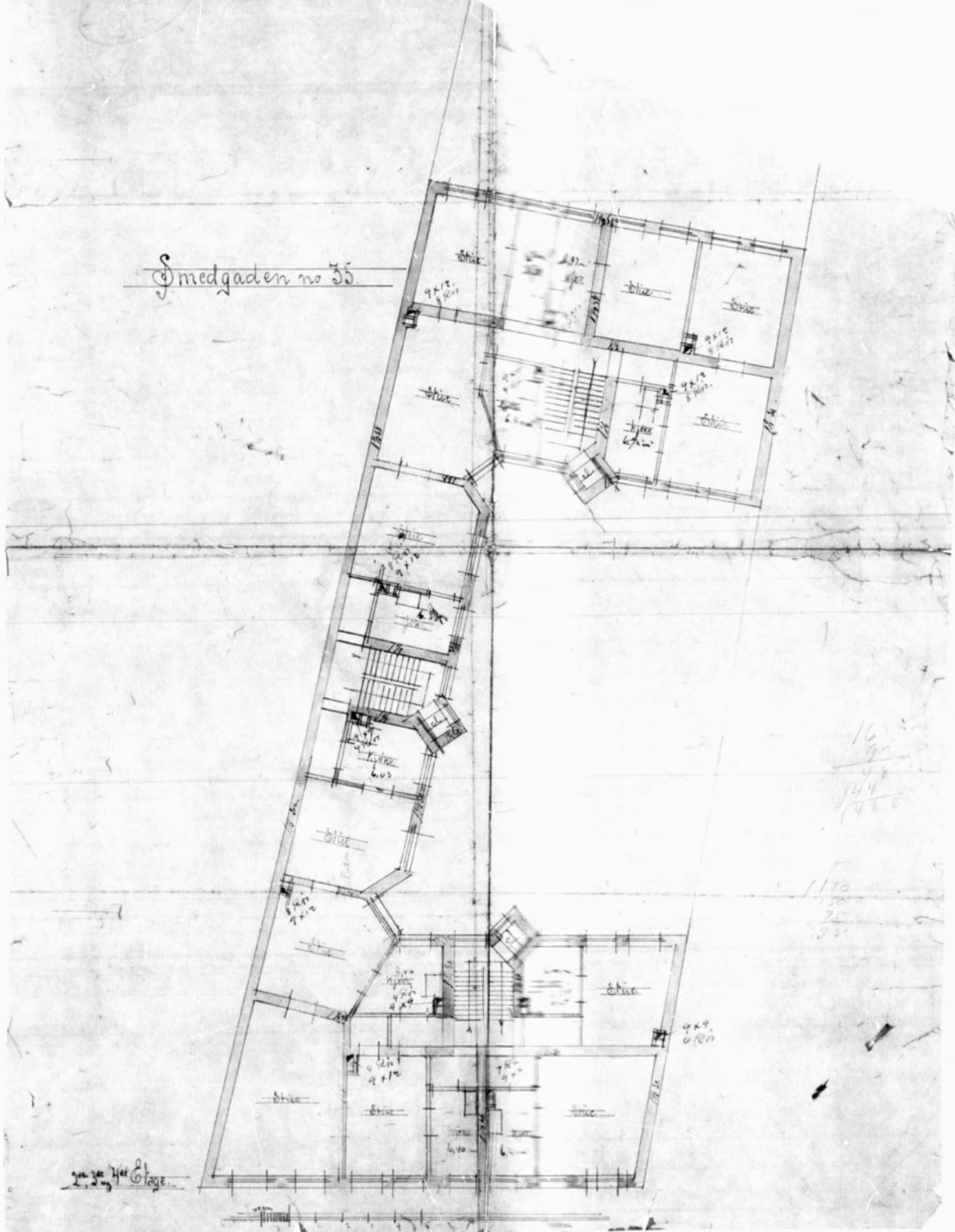
**TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X**

575.96

316

1764 96 I

Medgaden no 55



| |
|------|
| 16 |
| 97 |
| 48 |
| 144 |
| 1028 |

| |
|-----|
| 170 |
| 150 |
| 71 |
| 95 |

9 x 9
6/10

200 200 100 100

Nabolagsprofil

Smedgata 35B - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Tøyenkirken Linje 5N, 60 | 4 min | 0.3 km |
| Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min | 0.5 km |
| Heimdalsgata Linje 17 | 13 min | 1 km |
| Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 16 min | 1.3 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 17 min | 1.4 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser | 4 min | 0.3 km |
| Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser | 7 min | 0.5 km |
| Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser | 14 min | 1.1 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser | 15 min | 1.3 km |
| Hersleb videregående skole | 10 min | |
| Elvebakken videregående skole 576 elever | 18 min | 1.4 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

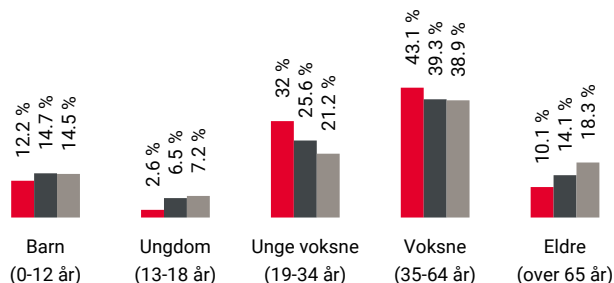
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Enerhaugen | 1 530 | 909 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn | 2 min | 0.2 km |
| Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn | 3 min | 0.2 km |
| Min Árbi | 3 min | |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent | 2 min | 0.2 km |
| Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord | 3 min | 0.2 km |

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



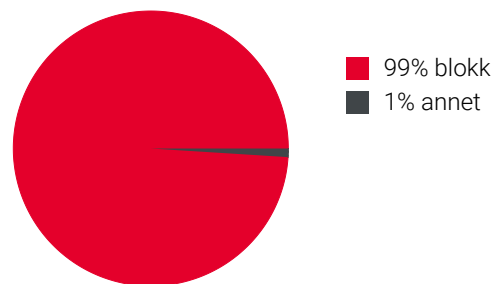
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- | | | |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Schubelersgate friområde balløkke | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.3 km | |
| ⚽ Tøyen skole | 4 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km | |
| 🏃 CrossFit Gamlebyen | 1 min | 🚶 |
| 🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter | 3 min | 🚶 |

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

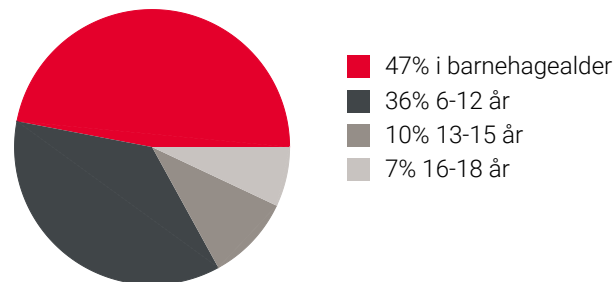
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|----------------------|-------|---|
| 📍 Tøyen Torg | 6 min | 🚶 |
| 📍 Boots apotek Tøyen | 6 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

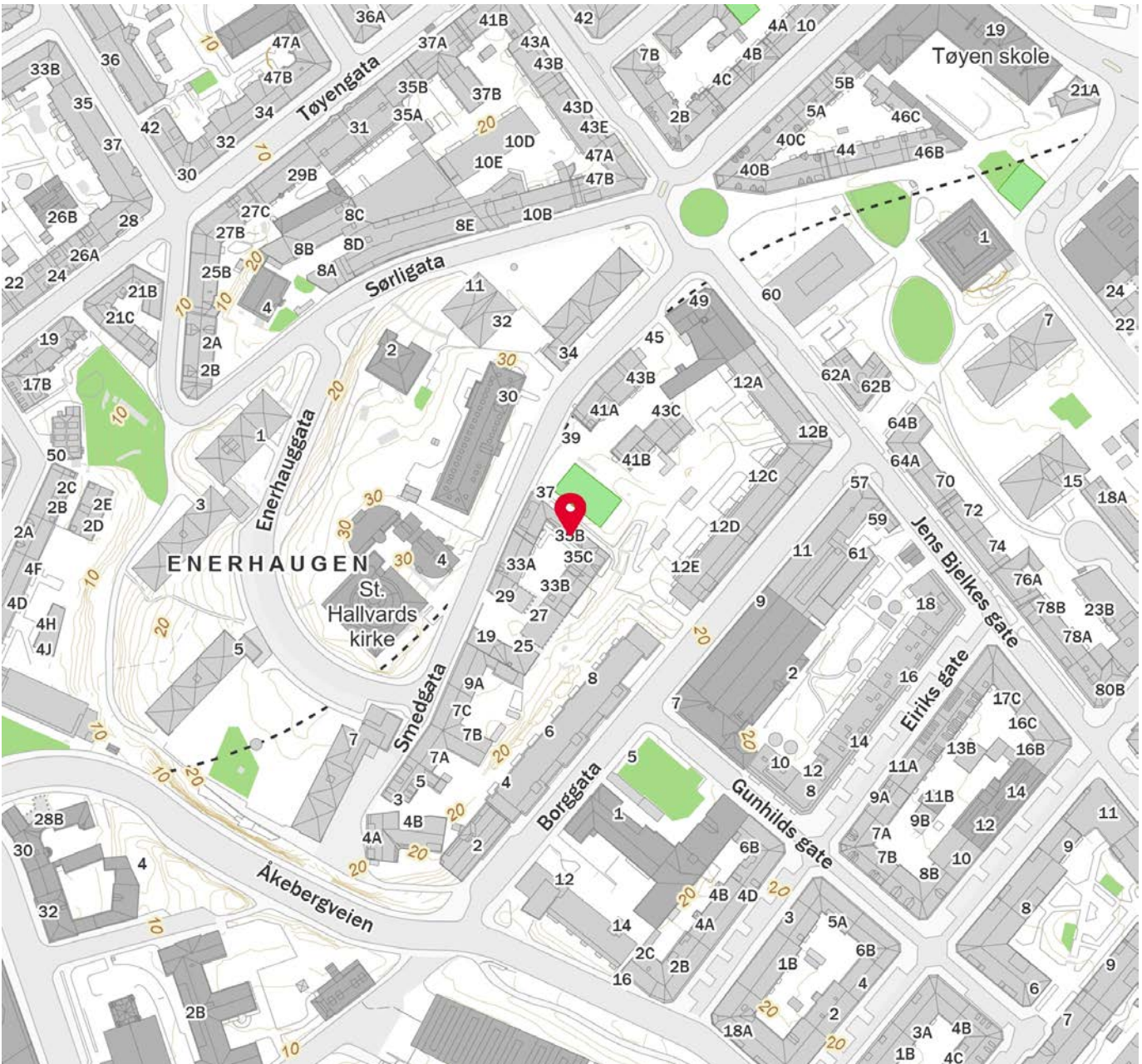
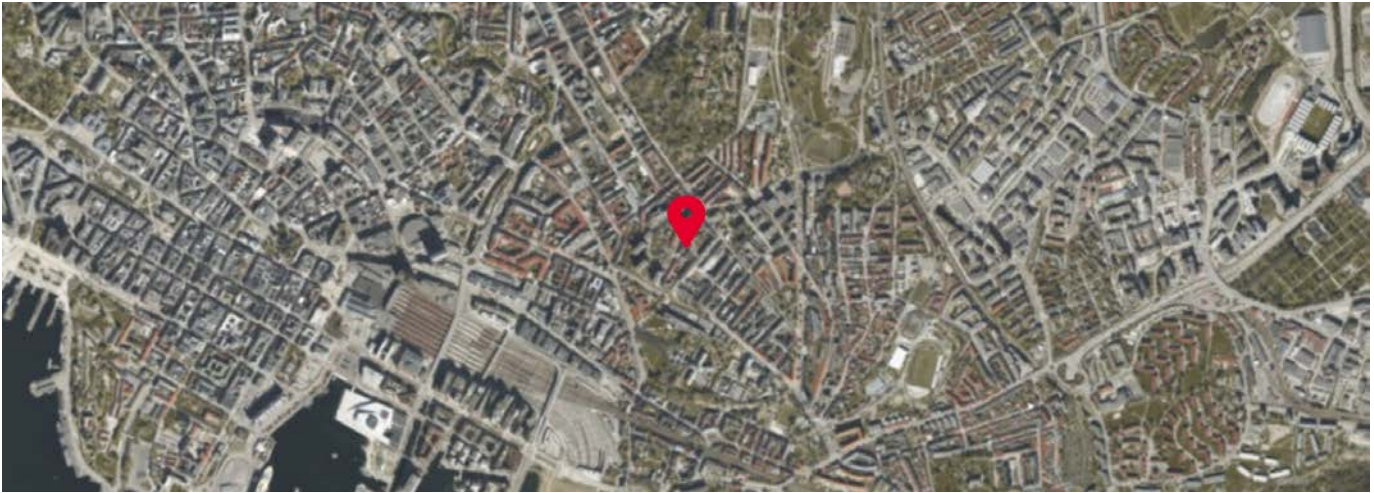


0% 60%

- | |
|---------------|
| Enerhaugen |
| Oslo og omegn |
| Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 21% | 33% |
| Ikke gift | 68% | 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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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: Smedgata 35B
0651 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@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