



aktiv.

Smedgata 43D, 0651 OSLO

**Nydelig klassisk toppleilighet på
66 kvm | Herlig balkong |
Beliggende i indre gård | Varmtv. &
internett ink. | Pipeløp**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 84 254,-
Omkostn.: Kr 8 068,-
Total ink omk.: Kr 6 192 322,-
Felleskostn.: Kr 5 607,-
Selger: Guro Hernes
Herman Ringstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 818.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 317
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1008250278

Nydelig klassisk toppleilighet på 66 kvm | Herlig balkong | Beliggende i indre gård |

Velkommen til Smedgata 43D, en sjarmerende leilighet i en klassisk bygård fra 1892. Leiligheten ligger i 4. etasje og har et bruksareal på hele 66 m². Balkongen på 4 m² gir en fin utendørsplass. Leiligheten byr på svært god takhøyde og store, dype vindusflater gir leiligheten en åpen og luftig romfølelse. Med bod i kjeller, trapperom og loft har du god oppbevaringsplass. Her bor du midt i det grønne med store trær på begge sider av leiligheten, samtidig som det er supersentralt med kort avstand til alt Oslo har å by på.

Merk deg dette:

- Takhøyde på 2,8m
- Kjøkkenet og det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024
- Bad fra 2020
- Varmtvann/internett er inkludert
- Tre boder
- Koselig bakgård, svært barnevennlig
- Ingen dok.avgift
- Kort vei til kollektivtilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Energiattest	77
Eiendomsopplysninger	83
Husordensregler	90
Vedtekter	91
Årsrapport	100
Nabolagsprofil	138
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 66 m² Bad, entré, kjøkken, soverom, omkleddningsrom/disponibelt rom og stue.

BRA-e: 1 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter.

Med boligen følger det 4 boder: En kjellerbod på 4,1m², samt en bod med gulvareal på 9,4m² (denne boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde).

Det følger også en bod i felles trapperom på 1.3m², samt en loftsbod på 4m² (loftsbod er ikke målbar grunnet lav takhøyde med skråtak mot gulv)

Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 3,5 m² og er avrundet til 4 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

818.7 m²

Tomtebeskrivelse

Den bakre/nærmeste bakgården er opparbeidet med markterrasse, gressplen, bålpanne og diverse beplantning, og er en stille og idyllisk samlingsplass til glede for små og store beboere. Majestetiske trær omkranser uteplassen, og setter et ekstra skjermet og tilbaketrukket preg på uteområdet. Et herlig sted for solbading og avslapning sommerstid, eller som kjøkkenhage for høsting av plommer og rabarbara. Her står det også et vogn-/sykkelskjul med parkeringsmuligheter for barnevogn. Sykkelparkeringen er utenfor boden, eller i den ytterste bakgården.

I den andre bakgården finner du et svært sjarmerende uteområde med sittegruppe, pergola og grill, i tillegg til koselig beplantning, rips og druer. Et herlig sted å nyte sommerdagene i likhet med den bakre bakgården. Her har du til sammen en rekke flotte steder for avslapning og rekreasjon.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Enerhaugen/Tøyen, med kort vei til Grønland, Grünerløkka og Sørenga. Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike forretninger, spisesteder og svært godt kollektivtilbud, samtidig som leiligheten ligger tilbaketrukket og rolig til. Herfra er det kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Trikk, T-bane og bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Nærområdet byr på en rekke koselige kaféer og restauranter som Postkontoret, Pillefyken, Oslo Mekaniske Verksted på Teaterplassen, Olympen, Pigalle og Dattera til Hagen.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz. Her finner du også Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyenbadet som sto ferdig 6. januar 2025.

Grønnsakhandlerne ved Grønland basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med sykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder

som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Södöst samt unike forretninger på rekke og rad.

Gatene rundt er fylt med et spennende mangfold av småbutikker. I tillegg finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra, samt søndagsåpen Joker like ved leiligheten.

For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS/Elixia på Kampen og Schous plass. Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med arbeidet med Fjordbyen/Bjørvika, arbeidene rundt Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for området.

Velkommen til Smedgata 43D!

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en bygård fra 1892, konstruert med mur og teglstein i fasadene. Bygningen har et saltak utført i trekonstruksjon, tekket med takstein. Leilighetens etasjeskillere er av tre. Vinduer i boligen er utstyrt med 2/3-lags glass i trerammer, med årstall stemplet til 2017 og 1985. Entrédøren er en laminert dør med B-30/35db klassifisering, som fremstår med normal funksjonalitet. Balkongen er tilgjengelig fra kjøkkenet, med gulv belagt med terrassebord og et rekkverk av stål med spiler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene. Det er observert noe avflassing på vindusrammer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dørbladet tar mot karm.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er observert stedvis knirk i gulvkonstruksjoner.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger, samt krakelering i servant.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Leilighet > Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: TG settes ut i fra alder på vanntilførsel inn til bad og kjøkken, øvrige rør er av nyere type.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 30mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på lite soverom. Det er i tillegg målt skjevheter i øvrige rom. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Montera

Beskrivelse: Vi pusset opp kjøkkenet, og i den anledning ble det montert ny kjøkkenvask og blandebatteri. Arbeidet er gjort av Montera.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EL-Alliansen / Montera

Beskrivelse: 1. Vi har oppgradert hele det elektriske anlegget med elektriker fra EL alliansen. Dette inkluderer nye stikk og kabler i alle rom minus badet, samt oppgradering av sikringsskap i gangen. 2. Vi har også hatt elektriker inne fra Montera i forbindelse med oppussing av kjøkken for klargjøring av det elektriske der.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Forrige eier rapporterte om en fuktskade over balkongdøren. Befaringen ble gjort etter vi tok over av selskapet Recover, og det ble ikke funnet fukt. Saken er nå lukket.

Beskrivelse: En sjelden gang har det vært observert 1 stk. sølvkre på badet. Anslår opptil 3-4 ganger i året.

Kommentar fra selger: Ved oppussing av kjøkken ble eldre overskap fjernet. Det ble da avdekket at overskapene var senket litt inn i veggen. Under oppussing ble veggen tettet igjen slik at den nå fremstår som slett. Håndverker bemerket at denne veggen ikke er spesielt godt egnet til å bære tunge overskap.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue, bad, omkleddningsrom/ disponibelt rom, soverom og kjøkken med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod, én loftsbod og én bod i trapperom.

Standard

Entré:

En innbydende entré ønsker deg velkommen inn i boligen. Her er det godt med veggplass til oppheng av yttertøy, og rommet har en lys og ryddig atmosfære som gir et flott førsteinntrykk. I enden av entre er det tilgang til innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:

Stuen er lys og luftig med store flater som gjør det enkelt å møblere etter egne behov. Her er det rom for både sofagruppe og spisebord, og den lune fargepaletten kombinert med naturlig lysinnslipp skaper en varm og behagelig atmosfære – perfekt for både rolige kvelder og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Det stilrene kjøkkenet fra 2024 er både funksjonelt og sjarmerende, med rikelig benke- og skapplass samt en smart barløsning som gir ekstra sitteplasser. Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med planlimt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri og ventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin er integrert. Herfra har du direkte utgang til boligens balkong – en grønn oase hvor du kan nyte frokosten i morgensolen eller avslappende sommerkvelder i fredelige omgivelser.

Balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og den grønne utsikten skaper en privat og idyllisk atmosfære midt i byen.

Bad:

Flislagt baderom fra 2020 med gulvvarme. Veggene er belagt med fliser, og himlingen har malte plater med innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmontert wc, servant med underskap, speilskap med lys over og veggmonterte dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk fra ventil, med tilluft fra spalte under dørbildet.

Soverom:

Det romslige soverommet er en rolig tilbaketrukket sone, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater slipper inn mye lys og gir en fin kontakt med naturen utenfor, en perfekt ramme for avslappende netter.

Det ekstra rommet kan brukes som hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom. Store vinduer gir godt lysinnslipp, og med sine lune farger og smarte møbleringsmuligheter er dette et rom som enkelt kan tilpasses ulike behov. Dette rommet er i dag benyttet som soverom men det er ikke godkjent som soverom.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av plater. Takhøyden er målt opp mot 2,8 meter.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken med kobberrør og montert Waterguard. På badet er det skjulte vannrør. Stoppekraner er plassert i luke på bad og i kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer og innervegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Elektrisk anlegg: Kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med

automatsikringer er plassert i felles gang. Anlegget i leiligheten ble oppgradert i 2024, med unntak av badet som ble oppgradert i 2020. Det er fremlagt samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

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 på kjøkken medfølger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Montering av Ikea kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført av Montera.
- Skiftet ut alle stikkontakter og brytere i leiligheten, med unntak av bad som ble oppusset i 2020. Arbeidet er utført av Montera
- Tilkobling av kjøkken med varmtvannsbereder. Arbeidet er utført av Montera.

2020:

- Badet ble oppusset.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV og bredbånd med Telia. Internett er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Ellers er det 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, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://>

www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79304481

Diverse

INTERVJU MED SELGER:

Strømforbruk?

Vi har brukt mellom 8000 og 9000 kwh i året.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gateparkering på hele Enerhaugen. En fin sløyfe der man stort sett alltid finner noe ledig i relativt kort gange fra leiligheten.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi tok over 1.12.23.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi elsker området og så etter en klassisk leilighet med balkong. Vi så at denne hadde et kjempebra potensial, bare den fikk et nytt kjøkken, nye gulv og noen malingsstrøk.

Hvorfor skal dere flytte?

Leiligheten har vært super for oss, men vi ser at den er litt for stor i forhold til behovene våre.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Etter at vi oppgraderte kjøkkenet har det vært veldig gøy å lage mat på et så fint, åpent og lyst kjøkken. Vi kommer også til å savne det å ha en gjennomgående leilighet med bakgård alle veier hvor man kan følge årstidene. Det gjør at det føles som en slags oase midt i byen. Ellers kommer vi til å savne at vi har hatt så utrolig mye lagringsplass. Fire boder utenfor leiligheten i tillegg til boden bak skyvedørene i gangen har virkelig gjort at vi kan stue bort ting og tang.

Hva har dere likt best med området?

Vi blir heldigvis i området, for Enerhaugen og Tøyen er virkelig et fantastisk spennende område. Enerhaugen føles som den levende østkanten, men er roligere enn resten av de sentrumsnære delene av byen. Det har kommet masse nye spennende restauranter i området, og det tar fem minutter å gå til Tøyen torg eller Grønland Torg hvor man finner alt man trenger. Vi blir forhåpentligvis i området lenge.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Besøkende klager gjerne over at vi bor i fjerde etasje uten heis, men det har vært en vanesak for oss. Ellers er det lite å klage over i denne leiligheten. Den har virkelig gitt oss det vi vil ha.

Vinter - vår - sommer og høst.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Når det gjelder vinteren blir leiligheten kaldere enn om sommeren. Vi har snakket om å få satt inn en peis i stua, men har ikke gjort det. Det anbefaler jeg å vurdere, det er pipeløp der og flere av våre naboer har peis i sine leiligheter.

Når trærne begynner å bli grønne på hver side av boligen er det ordentlig grønt og fint uansett hvor man snur og vender på seg. Det er store og vakre trær på hver side av leiligheten som både hindrer innsyn, men også gir le til balkongen.

Når sommeren kommer kan man endelig begynne å ta i bruk den fantastiske balkongen. Her er det morgensol som varer til utpå ettermiddagen en gang.

Høsten er også veldig vakker med masse rødgule farger på trærne rett utenfor soverom og stue.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Luftig, praktisk og sentral.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av oppvarmingsbehovet dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 100 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 425 940

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 703 758

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Det er eiendomsskatt i Oslo. Skattesatsen er:

- 2,35 promille for boliger og fritidsboliger
- 3,7 promille for alle andre eiendommer som tomter og næringseiendom

Bunnfradrag:

- Boliger og fritidsboliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for selvstendige boenheter som ikke brukes til næringsvirksomhet.

Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.

For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av

boligverdien.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 607,- pr. mnd.

I felleskostnadene inngår varmtvann, internett, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, felles strøm, forretningsføresel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 607

Andel Fellesgjeld

Kr 84 254

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: OBOS-Banken AS

Lånummer: 9820.84.54064

Rest lånebeløp: 1 386 362,00

Innfrielsesdato: 28.02.2055

Rente type: 5,99%

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 16 575

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smedg 43 Borettslaget

Organisasjonsnummer

954086380

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Andelen er en del av Borettslaget Smedgata 43 (org.nr. 954 086 380). Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr -84 688,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 272 481,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Prosjekter i perioden 2024-2025:

Rehabilitering av bunnledninger i borettslaget:

Styret har i denne perioden prioritert gjennomføringen av rehabilitering av borettslagets bunnledninger. Det ble hentet inn tilbud på gjennomføring av arbeidene, lånetilbud og sendt ut forhåndsvarsel høst/vinter 2024. Selve rehabiliteringen ble gjennomført over to uker i februar 2025.

Reforhandling av avtaler og kontroll av fellesutgifter:

Styret har i perioden hatt særskilt fokus på å reforhandle avtaler med leverandører for å redusere kostnadsveksten og dermed begrense økningen i fellesutgiftene. Dette har blant annet omfattet tjenester som alarmtilkobling, boligforsikring og TV-/internettabonnement.

Gjennom disse tiltakene har styret oppnådd en estimert årlig besparelse på kr 138 484. Dette har gjort det mulig å begrense økningen i fellesutgiftene til 10 %, til sammenligning med en foreslått økning på 25 % basert på budsjettforutsetningene for innværende år.

Arbeid/tiltak ifm. HMS og brannsikkerhet:

Styret har i perioden oppdatert og godkjent ny utgave av HMS-kontrollhåndbok for perioden 2024 – 2029. Styret viderefører alle HMS-tiltak fra forrige periode med rehabilitering av rør som førsteprioritet. Styret vil videre ha fokus på vedlikehold av fasade med utgangspunkt i tilstandsrapport fra 2019, brannsikkerhet og rømningsveier. Det er gjennomført årskontroll av brannanlegg. Årskontroll av håndslukkere i fellesareal og femårskontroll av håndslukkere i leiligheter er ikke gjennomført i 23/24 og vil prioriteres gjennomført i løpet av sommeren 2025.

Salg/utbygging av råloft:

Styret har over flere perioder jobbet med planer for mulig utbygging av leiligheter på loft. Dette arbeidet fortsetter og styret har undersøkt mulige løsninger for gjennomføring av salg.

Maleprosjekt i oppgangene:

Styret har godkjent et initiativ der én oppgang males på dugnad av andelseierne selv. Dersom andre beboere eller oppganger ønsker å gjennomføre et tilsvarende tiltak, har styret besluttet å dekke nødvendige kostnader til utstyr.

Rehabilitering av tak:

Takene på begge bygg ble rehabilitert enkelte steder i 23/24. Det ble oppdaget at det fortsatt var en liten lekkasje på taket i bygg A/B, i tillegg til en lekkasje i et ventilasjonsrør i bygg C/D. Styret har fulgt opp manglende ferdigstillingsattest fra firmaet som har stått for rehabiliteringen, og vil følge opp de siste utbedringene.

Styret opplyser følgende på e-post pr. 02.10.2025:

- Det foreligger ingen vedtak fra årsmøtet eller styremøter om endringer/prosjekter i

fremtiden.

- Det er en nokså basic avtale med Telia som heter Kollektiv bredbånd 100 og jeg antar at de fleste har individuelle oppgraderinger utenfor borettslagets felleskostnader.
- Det foreligger ingen vedtak fra årsmøtet eller styremøter om økning i felleskostnader. Borettslagets regnskap pr. 2024 er tilgjengelig, mens 2025 inneholder ingen store avvik, bortsett fra at det er brukt ca. 500 000 på rørfornyng der kostnaden er finansiert ved låneopptak. Samlet sett styrer vi mot et underskudd på ca. kr. 350 000 i 2025, men det er altså ingen dramatikk i det.
- Det er snart tid for budsjett og det kan være aktuelt å øke felleskostnader i tråd med KPI'er.
- For øvrig er det ildsted i hver leilighet og borettslaget er tilkoblet 110-sentralen dersom brannalarmen går. Vi har service på slukkemidler og branntavla, og det strømforbruket til varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (52 191,-)

Årsresultat for 2024: -87 668,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Årskontroll av håndslukkere i fellesareal og femårskontroll av håndslukkere i leiligheter vil prioriteres gjennomført i løpet av sommeren 2025.

Det anbefales at styret etablerer rutiner for jevnlig brannkontrollrunder i fellesarealer.

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til vedtektenes punkt 4-1 (5) kan styret, selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husordensreglene presiserer at det skal vises hensyn til beboerne ved dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og

med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 317 i Oslo kommune. Andelsnr. 14 i Smedg 43

Borettslaget med orgnr. 954086380

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/317:

05.11.1929 - Dokumentnr: 912978 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Smedgt.41

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.02.1959 - Dokumentnr: 502685 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.01.1984 - Dokumentnr: 500386 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.03.1984 - Dokumentnr: 510338 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

26.07.1877 - Dokumentnr: 900121 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA SMEDGT 47 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:

-Oppføring av balkonger datert 2018

-Installasjon av brannalarmanlegg datert 2014

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for innredning av bad og w.c og sammenslåing

av leiligheter datert 1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er følgende avvik:
Dagens soverom er opprinnelig byggemeldt som stue. Dagens stue er opprinnelig byggemeldt som soverom. Leiligheten er per definisjon ihht. vedlagte byggetegninger i forbindelse med ombyggingssøknaden fra 1983, en 2-roms med stue og ett soverom. Det lille rommet er ikke godkjent som soverom, men ihht approberte byggetegninger fra byfornyelsen på 80-tallet å betrakte som et omkleddningsrom, kontor eller garderobesrom. Å eventuelt benytte dette rommet som soverom, vil derfor utgjøre et avvik fra det som er godkjent bruk og er på kjøpers egen risiko.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon (plan-ID 45757). Eiendommen er i reguleringskartet avsatt til boligbebyggelse..
06.08.1957 Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015.
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor utviklingsområde Indre by. Eiendommen ligger i en hensynssone for andre sikringssoner (H190_2) i henhold til kommuneplanen.

Plan- og byggesaker i området:

Saksnr. 202008741 - Smedgata 27

I desember 2020 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av et bolighus i fire etasjer på eiendommen Smedgata 25C. Igangsettingstillatelsen ble gitt oktober 2023.

Smedgata 25 - Riving av bygg

Saksnummer: 202006115

Siste dok. 30.05.2025

Saksnr. 202004557 - Smedgata 29

I januar 2021 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av boligbygning og endring av eksisterende murgård i Smedgata 25A, herunder bruksendring fra forretning og kontor til bygning, innvendig ombygging og fasadeendringer. Søknaden innebar også tilbygg og nybygging på bygg D. Igangsettingstillatelse ble gitt oktober 2023.

Saksnr. 202008734 - Smedgata 19-25

I januar 2021 ble det gitt rammetillatelse for ombygging av en eldre, bevaringsverdig murbygning, hvor tiltaket omfattet bruksendring fra verksted og lager til boliger, fasadeendringer og innvendig ombygging. Igangsettingstillatelse ble gitt oktober 2023.

Smedgata 49 - Innvendig endringer i konstruksjoner

Saksnummer: 202554763

Siste dok. 24.07.2025

Smedgata 49 - Utskiftning av løfteplattform

Saksnummer: 202200427

Siste dok. 12.02.2024

Smedgata 49 - innvendig endringer i konstruksjoner

Saksnummer: 202504532

Siste dok. 09.09.2025

Borggata 12 A - oppføring av forsamlingshus

Saksnummer

202507361

Siste dok. 16.09.2025

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 100 000 (Prisantydning)

84 254 (Andel av fellesgjeld)

6 184 254 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 718 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 068 (Omkostninger totalt)
15 968 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
18 768 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 192 322 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 200 222 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 203 022 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 068

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,85% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Kommunale opplysninger: kr. 2 490,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 800,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

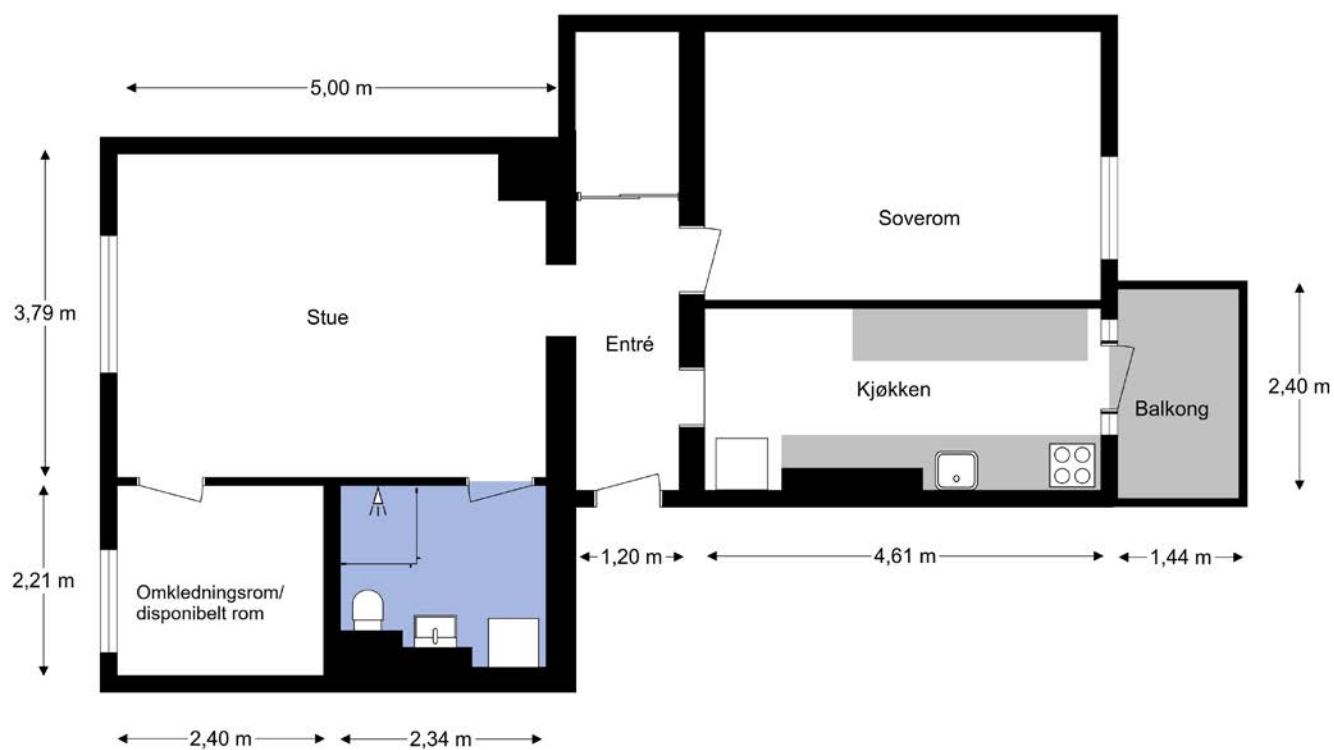
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

06.10.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















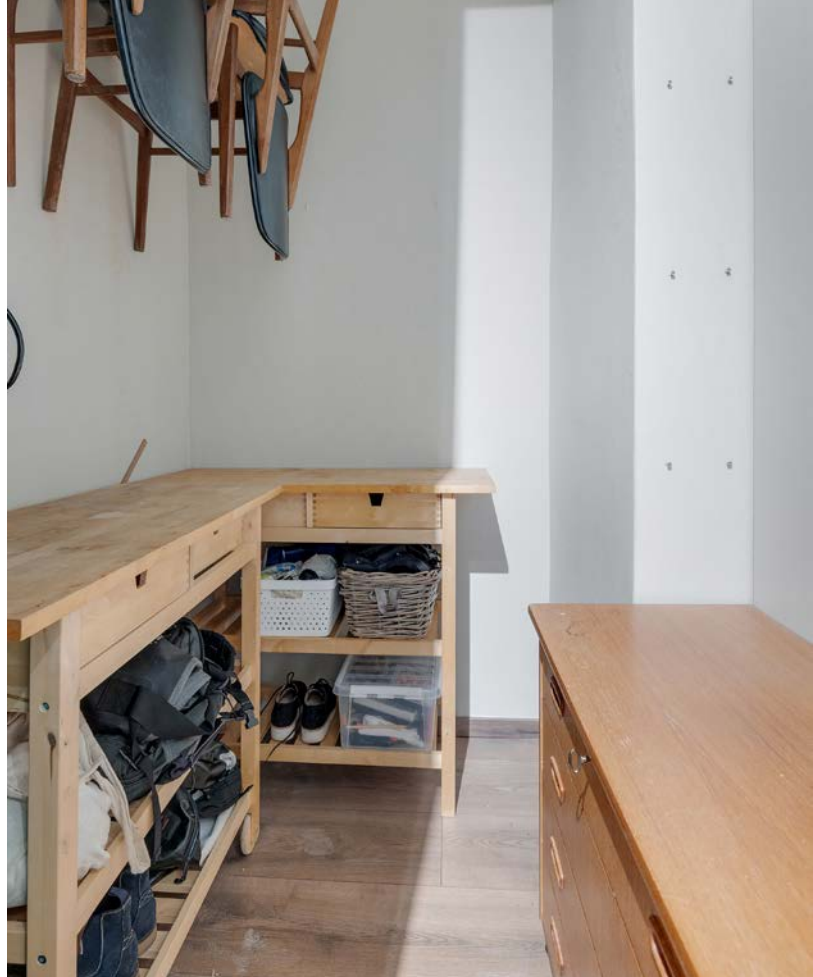


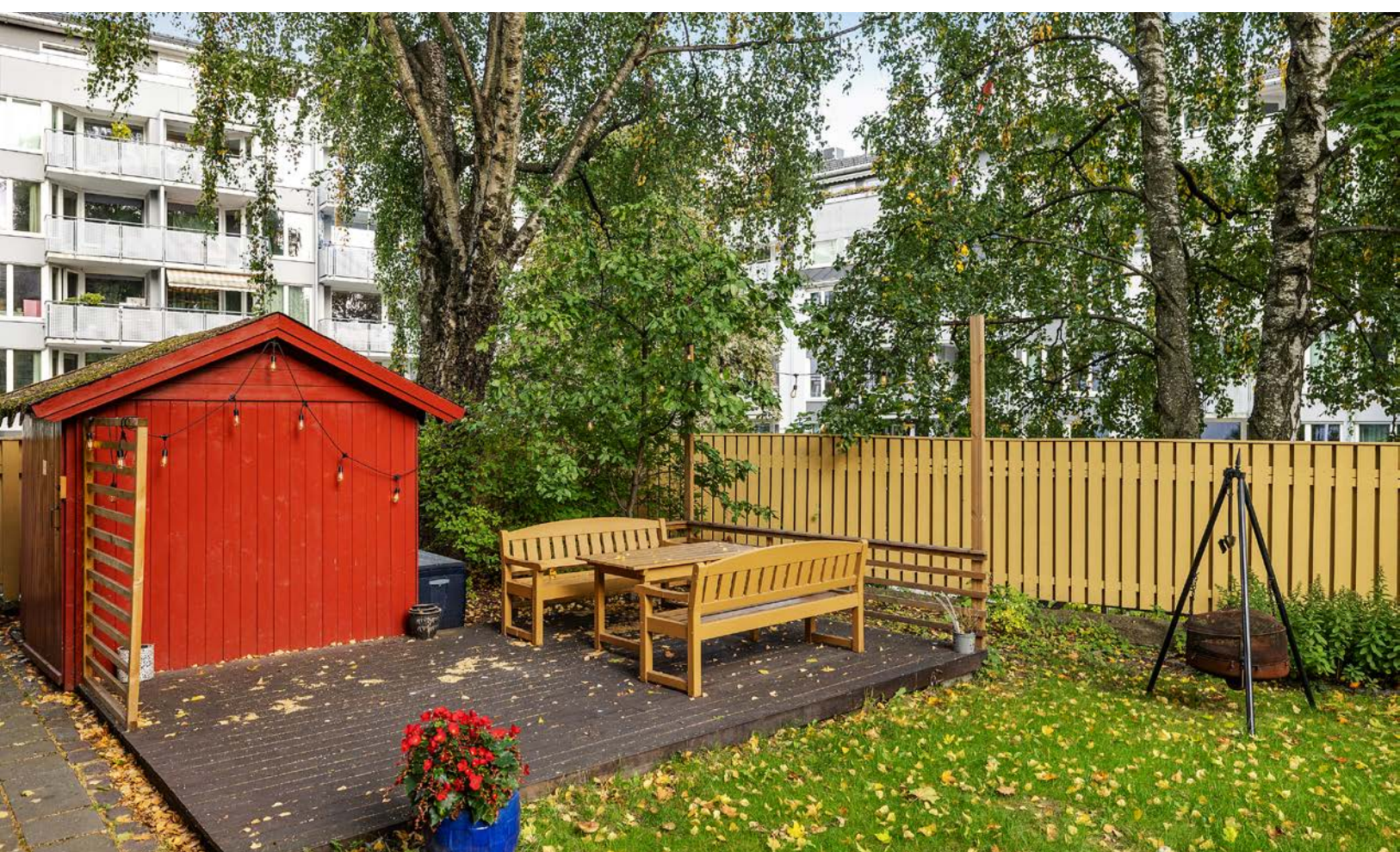
















Vedlegg

Tilstandsrapport

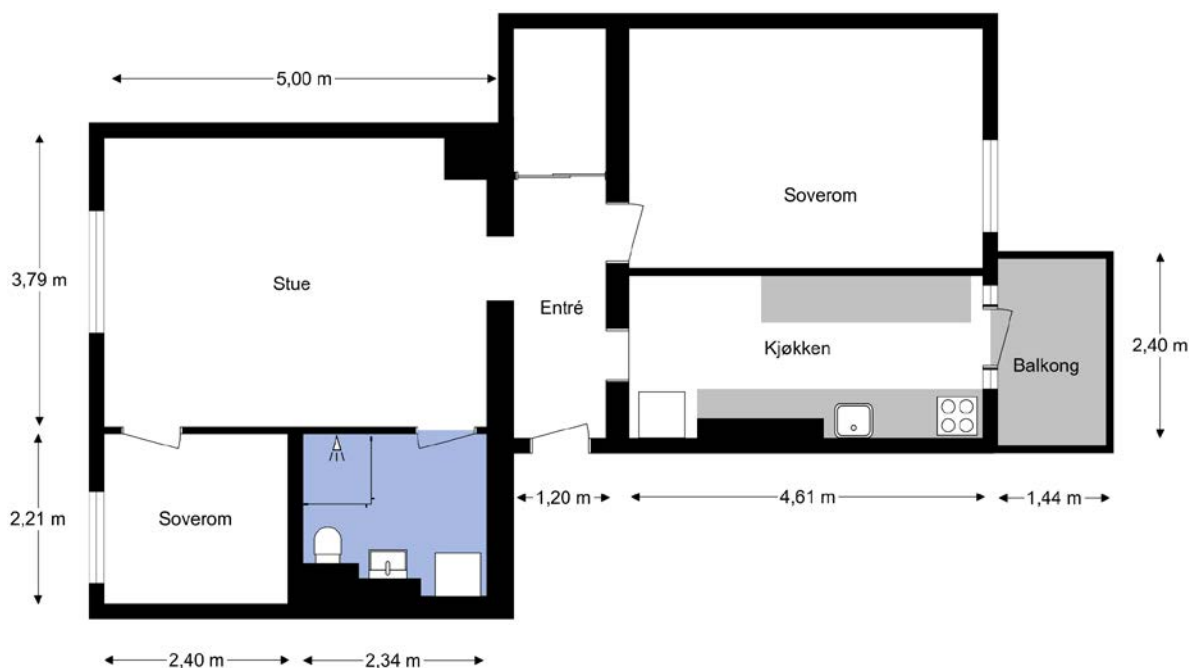
📍 Smedgata 43 D, 0651 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 317

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25274

Referansenummer: UB6410

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

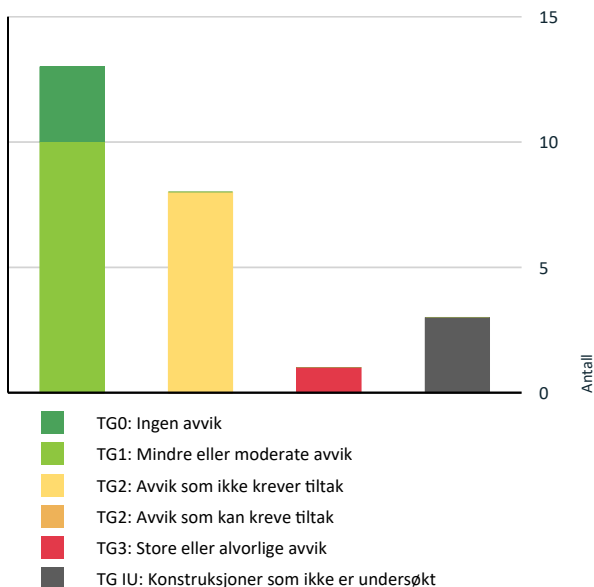
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

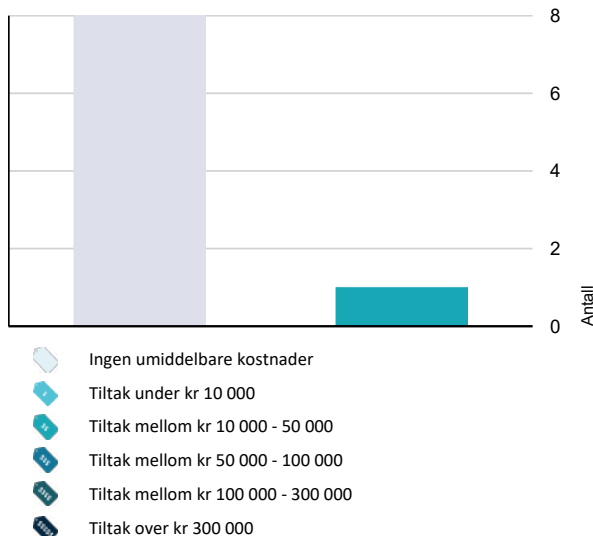
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Smedgata 43 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Tilbygg / modernisering

2020	Bad	Badet ble oppusset i regi av brl.
2024	Kjøkken	Montering av Ikea kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført av Montera.
2024	El-arbeid	Skiftet ut alle stikkontakter og brytere i leiligheten, med unntak av bad som ble oppusset i 2020. Arbeidet er utført av Montera
2024	VVS-arbeid	Tilkobling av kjøkken med varmtvannsbereider. Arbeidet er utført av Montera.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer, vinduer er stemplet med årstall 2017 og 1985.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert noe avflassing på vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmen.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet tar mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad kan ha behov for justering,
så slitasje på hengsler unngås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.4m².
Gulvet er belagt med terrassebord,
rekkverk fremstår med spiler i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,22m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,8m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk i gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene har løsnet
og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og begge soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 30mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på lite soverom.
Det er i tillegg målt skjevheter i øvrige rom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder,
det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er bygget i 2020, arbeidet er utført via brl. av
entreprenør Smedstad & Vangsøy Rørservice AS.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeid med membran, vvs- og el-arbeid.
Dokumentasjon inneholder produktbeskrivelse, sjekklister og bilder.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen. Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 35mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er fremlagt dokumentasjon med beskrivelse,
av gulv og veggmembran.

Tettesjikt er bygget opp med sveisemembran i gulv,
samt Litex våtromsplater på vegger med tilhørende mansjetter

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap,
nederst på vanger, samt krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberges på sikt.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde

Tilstandsrapport

luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum og 1-greps blande batteri. ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør,
det er montert Waterguard på vannrør som sikrer mot lekkasje.

Bad:
Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel inn til bad og kjøkken med eldre kobberør.

Stoppekran:
Kraner er plassert i luke på bad, samt i kjøkkenbenk.
Kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel inn til bad og kjøkken, øvrige rør er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.
Det er ikke behov for oppgradering pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/ innervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.

2024 Hele leiligheten ble oppgradert med nytt el-anlegg, med unntak av bad som ble oppgradert i 2020.

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

Ja Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring fra:

El Alliansen AS

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 Opplysninger er gitt av eier.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

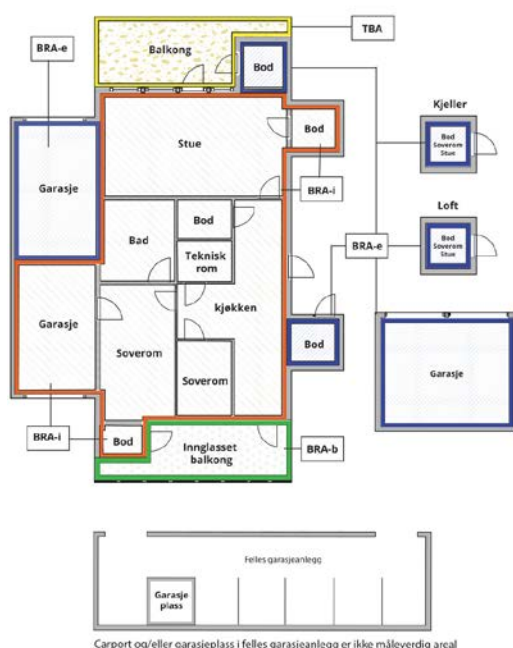
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	66			66	4
Loft					
Kjeller		4		4	
Bod i trapp		1		1	
Kjellerbod 2					
SUM	66	5			4
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	
Bod i trapp		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,1m², samt en bod med gulvareal på 9,4m², denne boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Det følger også en bod i felles trapperom på 1.3m², samt en loftsbod på 4m². Loftsbod er ikke målbar grunnet lav takhøyde med skråtak mot gulv.

Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E. Balkongen er målt til 3,5 m² og er avrundet til 4 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Herman Ringstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	317		0	818.7 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Smedgata 43 D

Hjemmelshaver

SMEDG 43 BORETTSLAGET

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMEDG 43 BORETTSLAGET	954086380		ECIT NORIAN AS	Hernes Guro, Ringstad Herman Hatløy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra kjøkken.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, en bod i trapperom, samt en bod på loft.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	30.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
ELK04 - Samsvarserklæring	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
ELK04 - Samsvarserklæring	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
FAKTURA - Montera Elektro	30.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
FAKTURA - Montera Rørlegger	30.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fuktrapport	30.09.2025		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	02.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Protokoll årsmøte	02.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025	02.10.2025		Gjennomgått	24	Nei
Salgsoppgave	02.10.2025		Ikke gjennomgått	104	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UB6410>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250278	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Herman Ringstad	Guro Hernes
Gateadresse	
Smedgata 43D	
Poststed	Postnr
OSLO	0651
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250278

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi pusset opp kjøkkenet, og i den anledning ble det montert ny kjøkkenskiv og blandebatteri. Arbeidet er gjort av Montera.

Arbeid utført av

Montera

Filer

[montera rørlegger.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En sjelden gang har det vært observert ett enkelt sølvkre på badet. Anslår ca 3-4 ganger i året.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Vi har oppgradert hele det elektriske anlegget med elektriker fra EL alliansen. Dette inkluderer nye stikk og kabler i alle rom minus badet, samt oppgradering av sikringsskap i gangen. 2. Vi har også hatt elektriker inne fra Montera i forbindelse med oppussing av kjøkken for klargjøring av det elektriske der.

Arbeid utført av

EL-Alliansen / Montera

Filer

[montera elektro.pdf](#)

[ELK04 - Samsvarserklæring v.230507 \(v.230507\) \(Med signatur\).pdf](#)

[ELK04 - Samsvarserklæring v.230507 \(v.230507\) \(Med signatur\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier rapporterte om en fuktskade over balkongdøren. Befaringen ble gjort etter vi tok over av selskapet Recover, og det ble ikke funnet fukt. Saken er nå lukket. Se tørkerapport vedlagt.

Filer

[Tørkerapport, v2-Drying-79304481,14.docx](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En sjelden gang har det vært observert 1 stk. sølvkre på badet. Anslår opptil 3-4 ganger i året.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Ved oppussing av kjøkken ble eldre overskap fjernet. Det ble da avdekket at overskapene var senket litt inn i veggen. Under oppussing ble veggen tettet igjen slik at den nå fremstår som slett. Håndverker bemerket at denne veggen ikke er spesielt godt egnet til å bære tunge overskap.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250278

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Ringstad	6b2c322ddeded1bce2e2f ba3783737abe27958bf	07.10.2025 11:28:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Hernes	dfb837fc15f906fb01dad0 7eefdb2816542855b1	07.10.2025 12:11:29 UTC	Signer authenticated by One time code

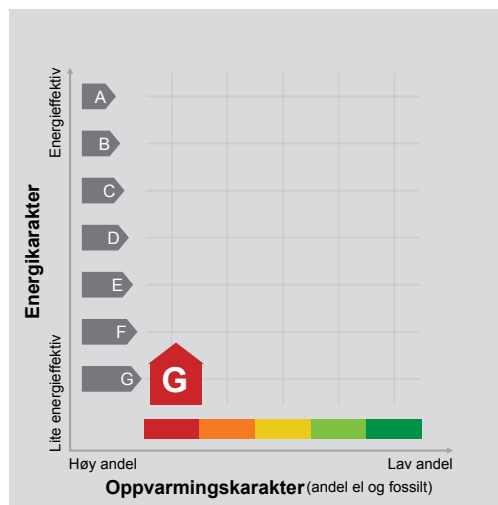
Document reference: 1008250278

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

ENERGIATTEST



Adresse	Smedgata 43D
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80588496
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-173712
Dato	26.09.2025



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

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

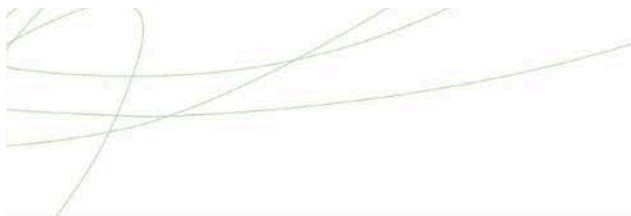
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister

- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1892
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
c/o Aktiv
0552OSLO

Deres ref.: 1008250278
Vår ref.: 548-1-14/9252
Dato: 01.10.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Smedgata 43.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Borettslaget Smedgata 43
Organisasjonsnummer:	954086380
Gårds- og bruksnummer:	230 / 317
Seksjons-/andelsnummer:	14
Adresse:	Smedgata 43 D, 0651 OSLO
Eier/medeier:	Ringstad, Herman Hernes, Guro

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 607,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 5 607,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESgjELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 44 507
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 16 575

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	OBOS-Banken AS
Lånummer:	9820.84.54064
Rest lånebeløp:	1 386 362,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Rente type:	5,99%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Obos-Banken AS
Lånummer:	9820.84.54064
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,99%, Flytende rente
Restsaldo:	kr 84 254,05
Innfrielseslån:	28.02.2055

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er forkjøpsrett. Se vedtektenes §6.
Styregodkjenning:	Ja. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.
Utleie:	Se §4-2 Bruksoverlating
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 79304481
Dyrehold:	Ingen bestemmelser i Vedtektene eller Husordensreglene.
Parkering:	Ukjent for forretningsfører, ta kontakt med styret.
Internett/TV:	Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV og bredbånd med Telia.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Boligselskapet har ikke inngått avtale om sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Bestilles av styret

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse må forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtagelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 01.10.2025:	kr. 5 607,00
--	--------------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Steffen Tronstad
Epost:	styret.smedgata43@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Husordensregler for Borettslaget Smedgata 43

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23 og 06.
- Port og dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst.
- Rist ikke tepper fra balkong eller vinduer.
- Unngå maskinvask etter kl. 23.
- Skal du ha fest, orienter alle naboer på forhånd.
- Ta hensyn til naboer ved tilstelninger i felles bakgård.
- Vis hensyn til beboerne ved dyrehold.
- Hold rømningsveier fri.
- Skal du ha kortidsutleie, orienter naboer på forhånd.

VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET SMEDGATA 43
(org.nr. 954 086 380)

vedtatt/sist endret på generalforsamling 24.05.2022
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Smedgata 43 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

(8) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(11) Når det gjelder kostnader til bygging og vedlikehold av balkonger så påløper de i sin helhet den andelseier som har bruksrett til balkongen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

- (1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.
- (2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. disse vedtekter og borettslagsloven § 8-9.
- (3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

5-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring

- (1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.
- (2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
- (3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av generalforsamlingen

- (1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
- (2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-7 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-8 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-9 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET SMEDGATA 43 Innkalling / Årsrapport / Regnskap

BEHVAL OG GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte 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 stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eier kan møte ved fullmektig.

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Smedgata 43

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 10. juni 2025

Tidspunkt: 18:00

Sted: Aktivitetshuset K1, Kolstadgata 1, Tøyen: møterom "Jason"

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet Vidi Revisjon As. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 40 000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Kristine Kallevik	På valg: 2025
Styremedlem	Maja Katinka Dahl	Ikke på valg: 2025
Styremedlem	Herman Ringstad	På valg: 2025
Varamedlem	Nina Hellvik	På valg: 2025
Varamedlem	Sunniva Mellbye	Ikke på valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Kristine Kallevik stiller til valg som styreleder for en periode.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Herman Ringstad stiller til valg som styremedlem for en periode.
Hans Kristian Ovanger stiller til valg som styremedlem for en periode.

Det skal velges to varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Maja Dahl stiller til valg som varamedlem for en periode.
Nina Hellvik stiller til valg som varamedlem for en periode.

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges ett medlem til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Christopher Sjuve stiller til valg til valgkomiteen for en periode.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Kultur i borettslaget

Forslagsstiller: Nina Hellvik

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sett inn saksfremstillingen Forslagstiller ønsker en debatt rundt kultur i borettslaget og en diskusjon rundt beslutningsmandatet til styret.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det er ikke foreslått et vedtak i saken.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til en diskusjon om bomiljø, og ønsker å legge til rette for et demokratisk borettslag preget av en inkluderende kultur. Styrets beslutningsmandat skal utøves i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og retningslinjer.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår ikke noe vedtak i saken.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr	_____
.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____
Sted	_____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Borettslaget Smedgata 43

org. nr. 954086380

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Kristine Kallevik
Styremedlem	Herman Ringstad
Styremedlem	Maja Dahl

Varamedlem	Nina Hellvik
	Sunniva Melbye

Kontaktinformasjon

Epostadresse: styret.smedgata43@gmail.com

Postadresse: Borettslaget Smedgata 43
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Borettslaget Smedgata 43
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: Vidi Revisjon As

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 79304481

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Styret har hatt 7 styremøter og en generalforsamling i perioden. Styret har gjennomført høst- og vårdugnad. Styret har mottatt og sendt i underkant av 500 e-poster i denne perioden.

Prosjekter i perioden:

Rehabilitering av bunnledninger i borettslaget

Styret har i denne perioden prioritert gjennomføringen av rehabilitering av borettslagets bunnledninger. Det ble hentet inn tilbud på gjennomføring av arbeidene, lånetilbud og sendt ut forhåndsvarsel høst/vinter 2024. Selve rehabiliteringen ble gjennomført over to uker i februar 2025.

Reforhandling av avtaler og kontroll av fellesutgifter

Styret har i perioden hatt særskilt fokus på å reforhandle avtaler med leverandører for å redusere kostnadsveksten og dermed begrense økningen i fellesutgiftene. Dette har blant annet omfattet tjenester som alarmtilkobling, boligforsikring og TV-/internett-abonnement.

Gjennom disse tiltakene har styret oppnådd en estimert årlig besparelse på kr 138 484. Dette har gjort det mulig å begrense økningen i fellesutgiftene til 10 %, til sammenligning med en foreslått økning på 25 % basert på budsjettforutsetningene for inneværende år.

Arbeid/tiltak ifm. HMS og brannsikkerhet:

Styret har i perioden oppdatert og godkjent ny utgave av HMS-kontrollhåndbok for perioden 2024 – 2029. Styret viderefører alle HMS-tiltak fra forrige periode med rehabilitering av rør som førsteprioritet. Styret vil videre ha fokus på vedlikehold av fasade med utgangspunkt i tilstandsrapport fra 2019, brannsikkerhet og rømningsveier.

Det er gjennomført årskontroll av brannanlegg. Årskontroll av håndslukkere i fellesareal og femårskontroll av håndslukkere i leiligheter er ikke gjennomført i 23/24 og vil prioriteres gjennomført i løpet av sommeren 2025.

Annet:

Salg/utbygging av råloft:

Styret har over flere perioder jobbet med planer for mulig utbygging av leiligheter på loft. Dette arbeidet fortsetter og styret har undersøkt mulige løsninger for gjennomføring av salg.

Maleprosjekt i oppgangene

Styret har godkjent et initiativ der én oppgang males på dugnad av andelseierne selv. Dersom andre beboere eller oppganger ønsker å gjennomføre et tilsvarende tiltak, har styret besluttet å dekke nødvendige kostnader til utstyr.

Rehabilitering av tak

Takene på begge bygg ble rehabilitert enkelte steder i 23/24. Det ble oppdaget at det fortsatt var en liten lekkasje på taket i bygg A/B, i tillegg til en lekkasje i et ventilasjonsrør i bygg C/D. Styret har fulgt opp manglende ferdigstillingsattest fra firmaet som har stått for rehabiliteringen, og vil følge opp de siste utbedringene.

Eierskifter

Andel 5 (B3) solgt til Kendall Miller

Andel 11 (D1) solgt til Lotte Smiseth Sejersted

Utleie

Per dags dato leier tre andelseiere ut leilighetene sine (C1, C2 og B4).

Styret i Borettslaget Smedgata 43

Borettslaget Smedgata 43 2024

Document ID: ae82dfcb-4b79-4d05-a07e-a0af6a7e9bea

Årsregnskap for Borettslaget Smedgata 43

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 006 488	1 006 488	1 006 488	1 107 137
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	1 006 488	1 006 488	1 006 488	1 107 137
Lønn og personalkostnader		0	0	0	45 640
Renhold		40 980	33 600	41 600	42 700
Kabel-TV/Bredbånd		101 515	96 856	101 515	45 000
Kommunale avgifter		267 300	226 285	262 600	283 300
Strøm og nettleie		112 597	112 909	114 100	120 400
Andre driftskostnader	2	11 483	24 448	25 500	5 200
Reparasjon og vedlikehold	2	137 293	46 658	57 800	60 700
Eksterne tjenester	2	89 499	79 465	83 700	93 400
Serviceavtaler	2	63 655	67 498	68 200	27 000
Forsikringer		221 314	201 995	221 314	176 247
Andre kostnader	2	22 681	38 126	19 800	23 804
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 068 317	927 840	996 129	923 391
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-61 829	78 648	10 359	183 746
DRIFTSRESULTAT:		-61 829	78 648	10 359	183 746
Finansinntekter		20 542	19 231	0	0
Finanskostnader		46 381	40 508	46 314	131 555
SUM NETTO FINANSPOSTER		-25 839	-21 277	-46 314	-131 555
ÅRSRESULTAT		-87 668	57 371	-35 955	52 191
Resultat		-87 668	57 371	-35 955	52 191
Overført annen egenkapital		-87 668	57 371	0	0
SUM DISPONERT		-87 668	57 371	0	0

Document ID: ae82dfcb-4b79-4d05-a07e-a0a1fa7e9bea

Balanse

Borettslaget Smedgata 43

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	3	5 197 409	5 197 409
Sum varige driftsmidler		5 197 409	5 197 409
Sum anleggsmidler		5 197 409	5 197 409
Kundefordringer		6 218	25 964
Forskuddsbetalte kostnader		109 317	184 264
Sum fordringer		115 535	210 228
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	183 289	264 830
SUM OMLØPSMIDLER		298 823	475 058
SUM EIENDELER		5 496 232	5 672 467
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		1 600	1 600
Annen innskutt egenkapital		3 735 500	3 735 500
Sum innskutt egenkapital		3 737 100	3 737 100
Annen opptjent egenkapital		1 000 444	1 088 112
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		1 000 444	1 088 112
SUM EGENKAPITAL	5	4 737 544	4 825 212
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	732 346	745 486
Sum annen langsiktig gjeld		732 346	745 486
Leverandørgjeld		3 714	86 334
Annen kortsiktig gjeld		22 628	15 435
Sum kortsiktig gjeld		26 342	101 769
SUM GJELD		758 688	847 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 496 232	5 672 467

OSLO, /
Borettslaget Smedgata 43

Kristine Kallevik
Styrets leder

Herman Hatløy Ringstad
Styremedlem

Maja Katinka Dahl
Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Smedgata 43

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	373 289	328 251
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-87 668	57 371
Endring langsiktige lån	-13 140	-12 333
B. Årets endring i disponible midler	-100 808	45 038
C. Disponible midler pr. 31.12.	272 481	373 289

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	115 535	210 228
Kontanter og Bank	183 289	264 830
Omløpsmidler	298 823	475 058
Kortsiktig gjeld	-26 342	-101 769
Disponible midler	272 481	373 289

Document ID: ae82dfcb-4b79-4d05-a07e-a0af6a7e9bea

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

2024

Fakturerte felleskostnader	1 006 488
Sum driftsinntekter	1 006 488

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

2024

Andre driftskostnader Eiendom - utlegg	11 483
Sum andre driftskostnader	11 483

Reparasjon og vedlikehold

2024

Rep. og vedlikehold bygning	7 106
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	14 425
Brannvarsling og skallsikring annet	2 532
Rep. og vedlikehold prosjekt	104 545
Egenandel forsikring	8 685
Sum reparasjon og vedlikehold	137 293

Eksterne tjenester

2024

Honorar for revisjon	17 606
Andre konsulenthonorarer	2 862
Forretningsførsel og regnskap	60 406
Ligningsoppgaver	6 375
Annen fremmed tjeneste	2 250
Sum eksterne tjenester	89 499

Serviceavtaler

2024

Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	63 655
Sum serviceavtaler	63 655

Andre kostnader

	2024
Leie container	5 032
Lisens og systemkostnader	6 735
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Annen kostnad	3 784
Sum andre kostnader	22 681

Note 3 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	5 197 409
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	5 197 409
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	5 197 409
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	0

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	183 289
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	183 289

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Borettsinnskudd	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	1 600	3 735 500	1 088 112	4 825 212
Årsresultat	0	0	-87 668	-87 668
Saldo 31.12	1 600	0	1 000 444	4 737 544

Note 6 Langsiktig gjeld**2024**

Opprinnelig lånesum	800 000
Restlån per 01.01.	745 486
Nedbetalt i år	13 140
Restsaldo per 31.12.	732 346

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 30.10.2049
Renter: 6,2%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 732 346, - til kredittinstitusjoner, derav kr. 660 033, - er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 7 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

2024

Pantelån	732 346
Påløpte avdrag	0
Totalt	732 346

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

2024

Bygninger	5 197 409
Tomt	0
Totalt	5 197 409

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Smedgata 43

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Smedgata 43 som viser et underskudd på kr 87 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

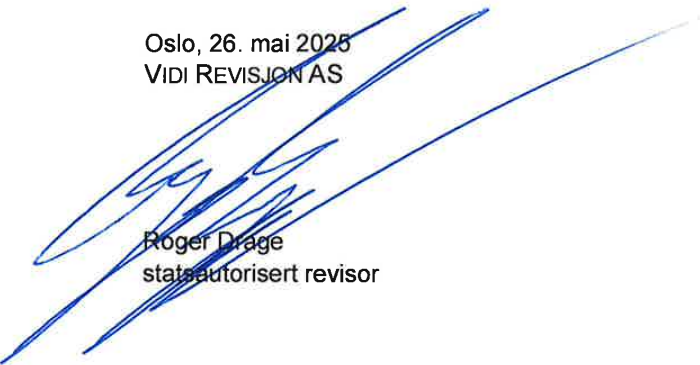
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. mai 2025
VIDI REVISJON AS



Roger Drage
statsautorisert revisor

Kop to	Kontonavn	Budsjett 2024	Estimert resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjett 2025	Styrets reviderte budsjett 2025	Kommentarer fra forvalter	Ka ecit	NORIAN	et
3620	Fakturererte felleskostnader	1006 488	1006 488	1006 488	107 137	107 137	01.01.2025 (bl.a. pga. låneopptak og økt			Med 10% økning fra 1/1-2025
	Sum driftsinntekter	1006 488	1006 488	1006 488	1 107 137	1 107 137				
	Sum inntekter	1006 488	1006 488	1006 488	1 107 137	1 107 137				
5230	Styrehonorar	-	-	-	40 000	40 000	Beløpet styret foreslår til årsmøte/GF			styremedlemmer
5400	Arbeidsgiveravgift	-	-	-	5 640	5 640	14.1% av lønnskostnader. Beregnes automatisk			
	Sum lønn og andre personalkostnader	-	-	-	40 000	45 640				
6260	Penhold	41 600	40 980	42 700	42 700	42 700				
	Penhold	41 600	40 980	42 700	42 700	42 700				
6315	Kabel-TV/Bredbånd	101 515	101 515	105 600	45 000	45 000				
	Kabel-TV/Bredbånd	101 515	101 515	105 600	45 000	45 000				
6230	Kommunale avgifter	262 600	262 564	283 300	-	283 300	avløp og renovasjon i 2025.			
	Kommunale avgifter	262 600	262 564	283 300	-	283 300				
6240	Strøm og nettleie	114 100	115 762	120 400	-	120 400				
	Strøm og nettleie	114 100	115 762	120 400	-	120 400				
6290	Andre driftskostnader eiendom	25 500	5 000	5 200	-	5 200	Diverse løpende kostnader boligselskaper har.			
	Andre driftskostnader	25 500	5 000	5 200	-	5 200				
6405	Leie containere	4 000	5 032	5 200	-	5 200				
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	50 000	22 000	50 000	-	50 000	Standard løpende drift og vedlikehold			
6609	Brannvarslings og skallsikring annet	2 800	2 532	2 600	-	2 600				
6610	Rep. og vedlikehold utearealer	5 000	8 078	8 100	-	8 100				
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	-	660 000	-	-	-	vedlikeholdsprosjekter			
	Reparasjon og vedlikehold	61 800	697 641	66 000	-	66 000				
6700	Honorar revisjon	18 200	17 606	18 400	-	18 400				
6722	Andre konsulent/honorarer	3 000	1 500	3 000	-	3 000				
6725	Forretningsfører og regnskap	60 500	60 406	62 800	-	62 800				
6726	Ligningsoppgjaver	2 000	2 250	2 400	-	2 400	Løpplagt kontroll og rapportering			
6790	Annne fremmed tjeneste	-	-	-	-	-				
	Eksterne tjenester	83 700	88 137	93 400	-	93 400				
6808	Brannvarslings og skallsikring serviceavtale	68 200	63 655	66 300	27 000	27 000				
	Serviceavtaler	68 200	63 655	66 300	27 000	27 000				
7500	Forsikringspremie	221 314	221 314	241 100	176 247	176 247	økt med et snitt på 8.9% etter samtale med			
	Forsikringer	221 314	221 314	241 100	176 247	176 247				
6800	Kontorrekvisita	-	-	-	-	-				
6820	Trykksaker	-	-	-	-	-				
6890	Lisens og systemkostnader	4 500	6 735	7 004	-	7 004				
7410	Kontingent, ikke fradagsberettiget	2 100	2 130	2 300	-	2 300				
7720	Matekostnader - årsmøter/styremøter	5 000	5 000	5 000	-	5 000	Fast matekostnad, årlig møte			
7770	Bank- og kortgebyrer	4 100	3 953	4 200	-	4 200				
7860	Kostnader fra inkassoselskap	100	-	-	-	-				
	Andre kostnader	15 800	17 818	18 504	-	18 504				
	Sum Driftskostnader	996 123	1 614 385	1 042 504	288 247	923 391				
	Sum Driftsresultat	10 353	-607 897	-36 016	818 890	183 746				
8070	Annne finansinntekt	-	20 542	-	-	-	Utbøtter og lignende budsjetteres ikke.			
	Sum finansinntekter	-	20 542	-	-	-				
8150	Rente/kostnader lån 1	46 314	38 443	45 640	-	45 640	til lånegiver			
8151	Rente/kostnader lån 2	-	16 656	85 915	-	85 915	til lånegiver			
	Sum finanskostnader	46 314	55 105	131 555	-	131 555				
	Netto finansposter	-46 314	-34 563	-131 555	-	-131 555				
	Resultat	-35 955	-642 460	-167 571	818 890	52 191				

Gjensidige Boligsjekken

Kundeopplysninger

Borettslagets/sameiets navn:	Polisenummer:
Eiers/leiers navn:	Leilighetsnummer/etg:
Adresse:	
Postnr:	Sted:

Forebygging mot vannskader	Ja	Nei	Kommentar
Har du kontrollert at stoppekranen stenger vannet? Stoppekranen skal stenge alt vannet, uten bruk av verktøy. Det er viktig at alle beboere har kunnskap om hvordan denne brukes og hvor den befinner seg.			
Har du kontrollert at det ikke lekker fra vaske- og/eller oppvaskmaskiner? Kontroller at slanger og koblinger til maskinene er tette, og bytt ut slanger eldre enn 20 år.			
Har du kontrollert varmtvannsbereder for lekkasjer? Hvis varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk eller i et rom uten sluk, er det spesielt viktig at du ser etter lekkasjer.			
Har du kontrollert vann- og avløpsrør for lekkasjer? Ta en visuell sjekk av alle synlige rør for å kontrollere at det ikke lekker vann. Hvis du har vannbåren varme er det viktig at du også sjekker varmerør og radiatorer.			
Har du renset sluk og vannlåser? Rens av alle sluk og vannlåser må gjøres minimum to ganger i året. Kontroller og eventuelt skift ut dårlige pakninger. Ved lekkasje er det viktig å kontakte rørlegger.			
Har du sørget for tilstrekkelig oppvarming i alle rom med vann- og avløpsrør? For å unngå frostskaade på skjulte vann- og avløpsrør bør temperaturen i rommet være minst 10 grader C. Det samme gjelder i rom med vannbåren varme og sprinkleranlegg. NB! Husk å lukke vinduer etter lufting.			

Se også neste side

Forebygging mot brannskader	Ja	Nei	Kommentar
Har du tilstrekkelig med røykvarslere i leiligheten? Myndighetene krever at din leilighet er utstyrt med minst en røykvarslar pr. etasje som er plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Vi anbefaler imidlertid at du også monterer røykvarslere på alle soverommene som seriekobles med de øvrige.			
Har du skiftet batteri i røykvarslere siste året? Gjensidige anbefaler at alle batterier skiftes på røykvarslers dag 1. desember. Vi anbefaler også at du tester røykvarsleren med testknappen etter skifte av batteri.			
Har du kontrollert at håndslukkeutstyret er i orden? Kontroller at husbrannslange er tilkoblet og fungerer. Kontroller at håndslukkerens trykkmåler peker på det grønne feltet og at sikringssplinten er plombert. Gjensidige anbefaler at du venter håndslukkere med pulver et par ganger i året, slik at ikke pulveret klumper seg.			
Har du rengjort kjøkkenviften for brannfarlig fett siste måned? Over tid samler det seg opp store mengder fett i kjøkkenviften. Ved en brann på komfyren kan dette fettete bidra til rask brannspredning i avtrekkskanalen. Gjensidige anbefaler derfor at denne blir rengjort hver måned.			
Har du kontroll med at elektrisk utstyr slås av etter bruk? Gjensidige anbefaler at du monterer en komfyrvakt. Denne vil kunne bidra til å forhindre en brann hvis du skulle glemme noe på en plate eller i stekeovnen. Husk å bruke tidsur på vannkoker og kaffetrakter.			
Ønsker du at det gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget i din leilighet? Halvparten av alle boligbranner er forårsaket av feil i det elektriske anlegget og feil bruk av elektrisk utstyr. Gjensidige anbefaler derfor at det gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget iht. NEK-normene hvert 5. år.			

Dersom du oppdager feil eller mangler – ta kontakt med styret eller vaktmester.

Skjemaet returneres til ditt borettslag eller sameie.

Underskrift

Sted/dato:

Signatur:

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Smedgata 43 org.nr. 954086380

Møtedato: tirsdag, 10. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Aktivitetshuset KI, Kolstadgata 1, Tøyen: møterom «Jason»

Tilstede fra forretningsfører: Ørjan Størksen
Møtet ble åpnet av: Ørjan Størksen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ørjan Størksen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Ørjan Størksen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Andreas Bastian Nordberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede 7 andelseiere

5 fullmakter

Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført. Det ble kommentert at endring av dato kort tid før møtet førte til at det var noen som ikke kunne stille. Det var to andelseiere som stilte med flere fullmakter. I ettertid er det kommet kommet frem at i følge gjeldene lovverk (*borettslagslova*) og borettslaget sine vedtekter er dette ikke tillatt. I vedtektene står det: *Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.*

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. 8 av 12 stemte for styrehonorar på kr. 40.000,-.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Kristine Kallevik	På valg: 2025
Styremedlem	Maja Katinka Dahl	På valg: 2025
Styremedlem	Herman Ringstad	På valg: 2025
Varamedlem	Nina Hellvik	På valg: 2025
Varamedlem	Martine Helene Flatlie	På valg: 2025

Valg:

Generalforsamlingen ble ikke enige om styresammensetningen, så det blir innkalt til ekstraordinær generalforsamling innen kort tid for å velge nytt styre.

7. Innkomne saker

1. Kultur i borettslaget

Forslagsstiller: Nina Hellvik.

Forslagsstillers saksfremstilling:

Forslagsstiller ønsker en debatt rundt kultur i borettslaget og en diskusjon rundt beslutningsmandatet til styret.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det er ikke foreslått et vedtak i saken.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Styret er positiv til en diskusjon om bomiljø, og ønsker å legge til rette for et demokratisk borettslag preget av en inkluderende kultur. Styrets beslutningsmandat skal utøves i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og retningslinjer.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår ikke noe vedtak i saken.

Dette ble diskutert:

Styret har hengt opp noen lapper i borettslaget om at det ikke er lov å hensette ting på fellesområder. Lappene ble av flere oppfattet som lite hyggelig og med en streng tone. Noen i borettslaget har fjernet flere av lappene og det ble en diskusjon i ettertid hvem som har fjernet lappene. Styret har i ettertid hengt opp nye lapper med en «hyggeligere» tone.

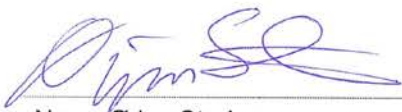
Intensjonen fra styret, som også har fått juridisk rådgivning av Huseierne, var å informere om at rømningsveier må holdes fri. Borettslaget har tidligere fått pålegg fra Brann- og redningsetaten om dette.

Innspill fra sakfører: Det anbefales at styret etablerer rutiner for jevnlige brannkontrollrunder i fellesarealer. Styret var positive til forslaget, på bakgrunn av at det er i tråd med gjeldende regelverk (Forskrift om brannforebygging § 5 og Byggteknisk forskrift § 11-14) og tar forslaget til etterretning.

Styret understreker at uenigheter bør tas opp i dialog med styret.

Styret tar innspill fra generalforsamlingen til etterretning og nytt styre tar dette opp på fremtidig styremøte.

Møtet ble avsluttet klokken 19.15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

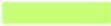
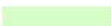
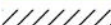
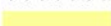
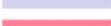
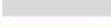
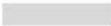


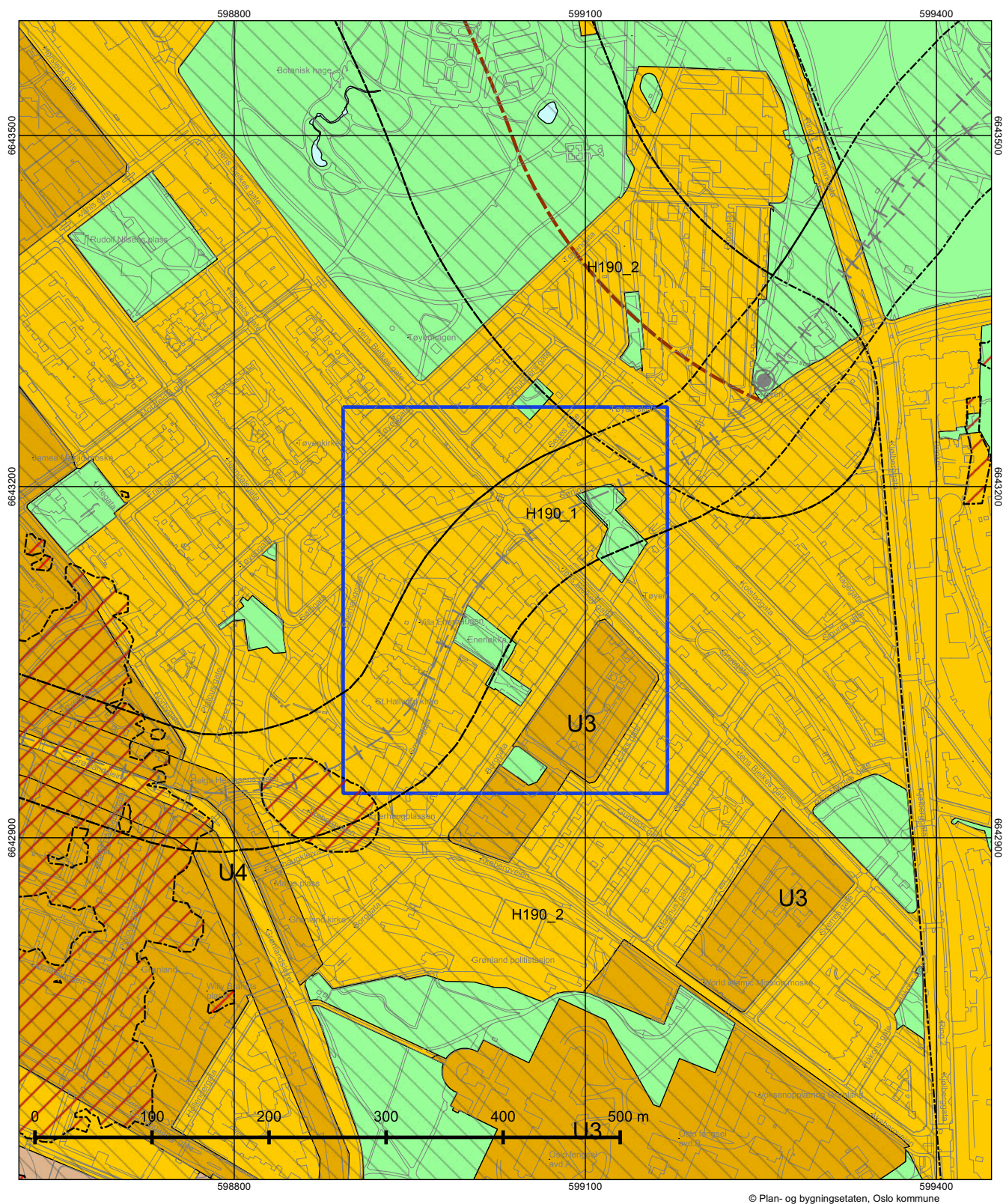
Navn: Ørjan Størksen



Navn: Andreas Bastian Nordberg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formåavgrensning
	144 - Forr./bolig		925 - Gesimslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Formålgrense
	170 - Privat institusjon		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Beregnet senterlinje veg
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bygning som forutsettes revet
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1162 - Undervisning		Sikringsgjerde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2010 - Veg		Oppheving av eiendomsgrense
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2013 - Torg		Avkjørsel
	2015 - Gang-/sykkelveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen vegggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147951/86519940

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

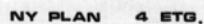
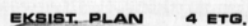
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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




OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Smedgaten 43

83/4134

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Antatt verdi: 1500.000,-

Hørlegges 12/1-90 i.e.

Meldt GAB F 18/1-89 i.e.

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse 4/5-87 22
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattefakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid

☐ Oslo sivilforsvar☐ Helseattest☒ Pipeattest☐☐

Sanert 5/90

dato

sign.

Ferdigbesiktigelse

12/1-89 i.e.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattesteri

Till. foreslått 06-97 08 13

Arbeidets art

Innr. bad og W.C. sammenheng

Leilighet m.m. H. ark.

Ansvarshavende

Ing. Harald Bøe

Firmaværn 25

Ansvarshavende

20 50 fers heim

Byggetillatelse

25-3-85

Byggetillatelse

Ansvarshavende

Ing. Kjell Hansen Valt Korvass 23A

1342 for.

Gårdsnr.

230

Bruksnr.

317

Parsell

av bruksnr.

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Matr. nr.

Smedgaten 43 (Bakbygning)

Adresse

Byggherre

Oslo Byfogedene 17/8

Andvord

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

H 01-04134

Mottatt - 3 NOV. 1983

kr 1.500.000,-

Innr. bad og W.C. sammenslåing
leiligheter m.m.

Arbeidssted Smødgaten 43 (Bakbygning)	Malr.nr.	J.nr. 83/4134
--	----------	------------------

Byggherre Oslo Byfornyelse A/S Nedre gate 8 0551 OSLO 5	Ansvarshavende Ing. Kjell Hansen Jac. Aallsgate 64 0364 OSLO 3
--	---

AH/tfn
Date 6.mai 1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedannevnte mangler blir rettet snarest.

1. Korrigerte fasade- og plantegninger må innsendes (2 ekspl.).
2. Forskriftsmessig nummerskilt må oppsettes.
3. Alle leiligheter og trappoppganger skal ha røykvarslere i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31.
4. Eksisterende trapperomskjører må utbedres slik at de tilnærmet svarer til brannnerdig B 30, og påmonteres selvlukkere.
5. Det må monteres håndlist ved (trapp) inngangsdør i portrom.
6. Avtrekkskanalene må kasses inn og isoleres, samtidig må disse føres over tak.
7. Malingen flakker av veggene i oppgangene, forholdet må utbedres (dårlig avlufting).

Det påtales at arbeidet er utført uten påtudd varslings for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves. (Gjelder forbygn.).

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo siviltforsvar, etter melding fra ansvarshavende til siviltforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til sakshandler.

Innr. bad og w.c.
Sammenslåing leiligheter m.m.

Meldt GAB 15/1-89 T.E.

Arbeidssted
Smedgaten 43 (Bakbygning)

Matr. nr.

Jnr
83/4134

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

Ing. Kjell Hansen
Voll terrasse 23 A

0551 OSLO 5

1342 JAR

AJ/bs

Dato 30.6.89.

Saken behandles av: Arild Johansen.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ----- Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 18.1.89.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

X Eksisterende trapperomsdører må utbedres slik at de tilnærmet svarer til brannherdig B-30, og påmonteres selvlukkere.

3. Avtrekkskanalene må kasses inn og isoleres, samtidig må disse føres over tak.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.9.89.

For bygningssjefen

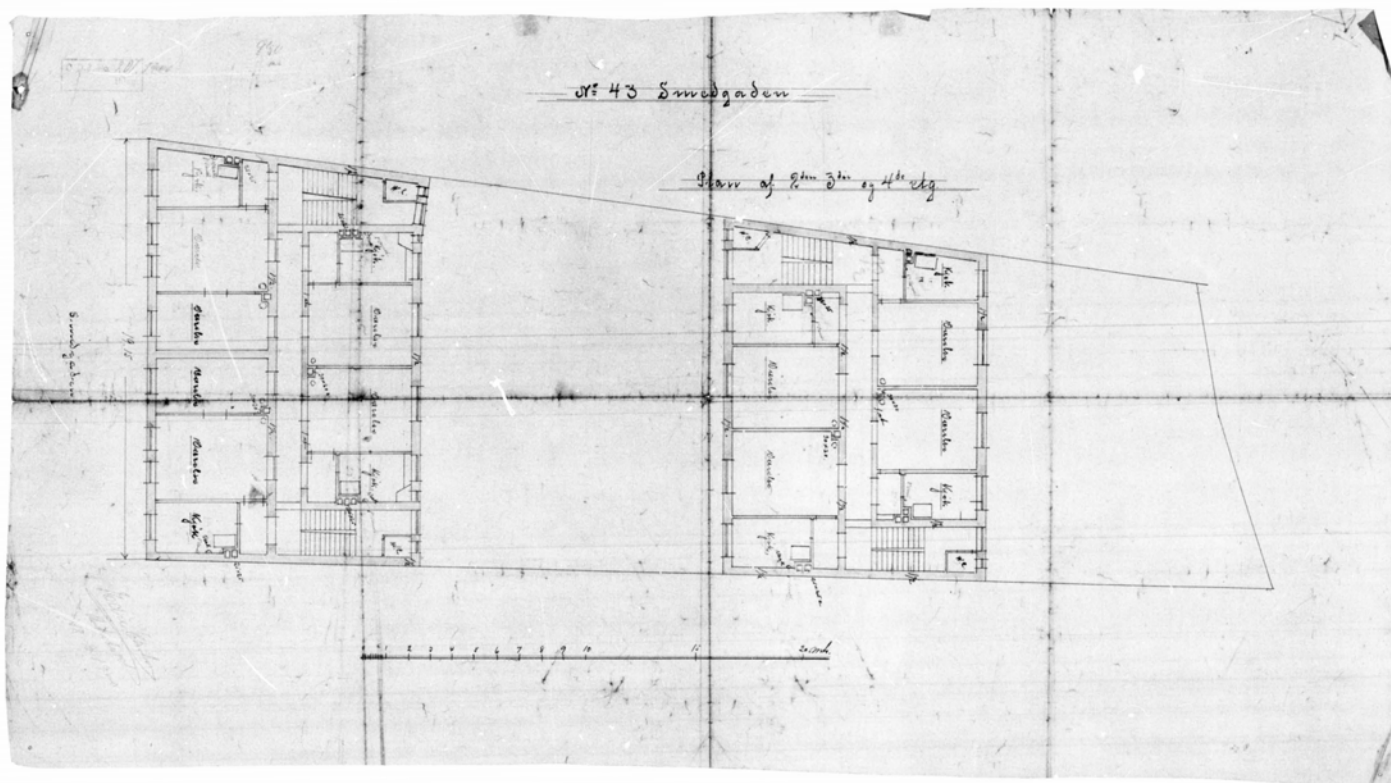
fung.

Overingeniør

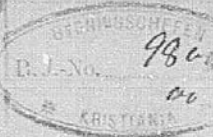
Tor H. Eikeland

Bygningsspektør

Arild Johansen



O.D.J.-No. 201. 1900
Bilag. +1

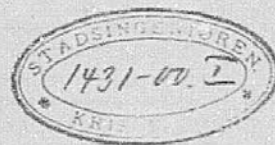


Inmeldelse
Regulering
Bekendtgørelse
4 Tegninger.
1 d.d. 24/9 1900



Expeditions-Dokument 70.1

angaaende 2 Vaaningskum (For og Baggaard.) ~~12A~~.
paa Matr.-No. 43 Smedgaden.
Indleveret 22/9 1900 Attesteret 30/11 1900.



Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 24/9 1900

W. Th. Thomsen



Givet og hemdet
Kristiania 24 September 1900
H. N. Wang
ket.

E. Salomonson



Gadens Bredde paa dette Sted er gennemsnitlig
16 m; den er omtaget af Byen og er dens frem-
tidige Hvideportens Blænding den rette Linje fra Smed-
gades Nordside til Smed Bygges Sydside,
førstnævnte beliggende paa Notens 27.60 m, syd-
vest paa Notens 26.00. Forroget kan komme
indtil 10 paa Notens.

Kristiania den 26^{de} Sept. 1900.
Theodor Gallus.

Nabolagsprofil

Smedgata 43D - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 135 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	15 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	12 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

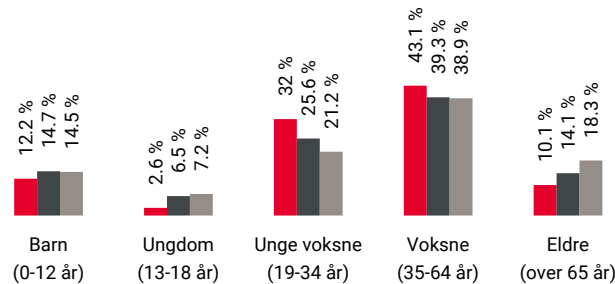
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 51/100

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	4 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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
Ballspill

3 min
0.2 km



Tøyen skole
Aktivitetshall, ballspill

4 min
0.3 km



Tøyen Fitness og Tr.senter

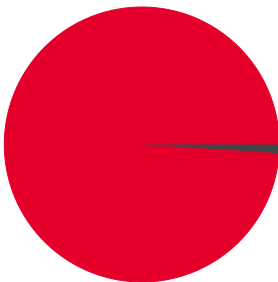
3 min



Fresh Fitness Grønland

5 min

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tøyen Torg

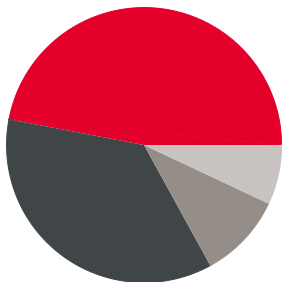
6 min



Boots apotek Tøyen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 47% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



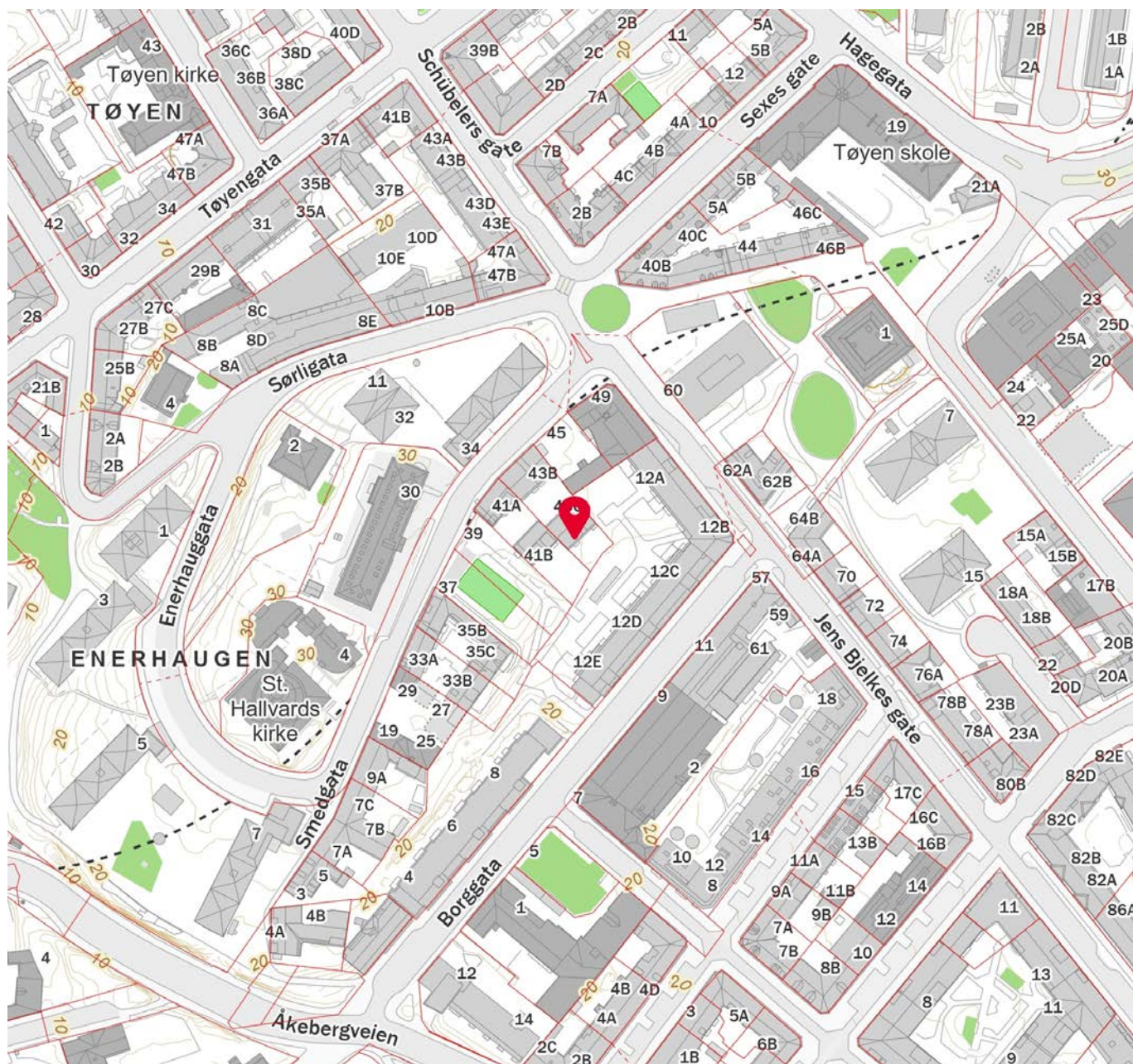
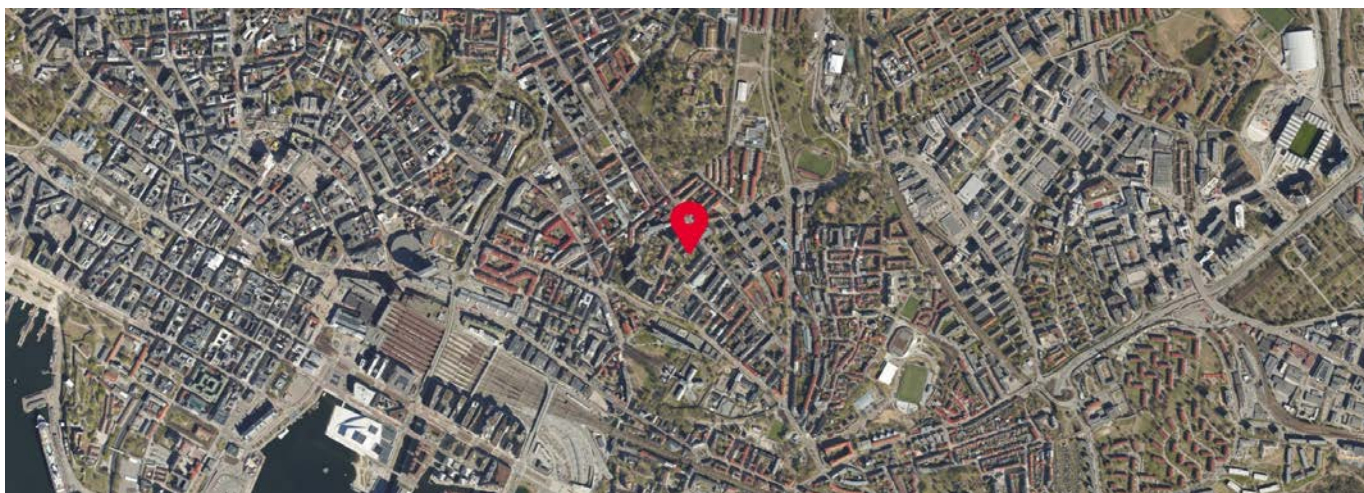
0%

60%

■ Enerhaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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 43D
0651 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helena.holthe@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 viderefremidlet 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