

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 54 457,-
Omkostn.: Kr 117 450,-
Total ink omk.: Kr 4 761 907,-
Felleskostn.: Kr 2 873,-
Selger: Sebastian Schmeling
Sandved

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 55/59.5 kvm
Tomtstr.: 435.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 303
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1007250121

Klassisk 3-roms med god takhøyde, peis, to soverom og separat kjøkken!

Boligen ligger fint til i høy 1. etasje på populære Enerhaugen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. Her får du både peis og god takhøyde som gir en luftig romfølelse.

Leiligheten har et godt utgangspunkt med god planløsning og romslige rom. Med bla. eldre kjøkken og bad passer boligen perfekt for deg som ønsker et oppussingsobjekt hvor du kan skape ditt eget hjem - og tilføre verdi til boligen

Attraktiv beliggenhet med Sørli plass som nærmeste nabo, kort vei til både Grønland og Tøyen - og gangavstand til butikker, kafeer, kollektivtilbud og flotte grøntområder som Botanisk hage og Tøyenparken.

Oppsummert:
-Oppussing/modernisering
-Takhøyde på 2,73 m
-Herlig beliggenhet
-God planløsning
-To soverom
-Kjellerbod
-Peis



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	55
Megleropplysninger	60
Vedtekter	63
Husordensregler	65
Reguleringskart	95
Nabolagsprofil	100
Andre vedlegg	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 4.5 m²

BRA totalt: 59.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4.5 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, Kjøkken, Bad, Stue, To soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Kjellerboden har lav takhøyde og er derfor ikke måleverdig. Gulvarealet er målt til ca 4,5 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

435.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på populære Enerhaugen - en perle midt mellom Grønland og Tøyen. Sørli plass fungerer som et naturlig midtpunkt i området, og boligen ligger akkurat passe tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene.

Her bor du med gangavstand til det meste av servicetilbud og fasiliteter. Grønland Basar, oppført i 2006, ligger like ved og byr på et variert utvalg med blant annet vinmonopol, butikker og restauranter, hvor det eksotiske møter det norske. I nærheten finner du også Teaterplassen, et hyggelig samlingspunkt med kaffebarer, spisesteder og uteservering.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane kun noen minutter unna, noe som gir rask adkomst til hele Oslo.

For den som ønsker rekreasjon og grøntområder, finnes det mange flotte alternativer i nærområdet - Botanisk hage, Tøyenparken med Tøyenbadet, Kampenparken og Sofienbergparken byr på gode turmuligheter og aktiviteter året rundt.

Beliggenheten kombinerer dermed det beste fra to verdener: kort vei til yrende byliv med kafeer, restauranter og kulturtilbud, samtidig som området er stille og skjermet med lite gate- og nattetøy.

Adkomst

Enkel adkomst fra Smedgata med nærhet til kollektivtilbud.

Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1880 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Veggkonstruksjon av mur/betong, utvendig forblendet med murpuss. Taket er et saltak tekket med stålplater. Etasjeskiller av trolig betong. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Barnehage/Skole/Fritid

Enerhaugen barnehage, Langleiken barnehage og Min Árbi barnehage.

Tøyen skole, Vahl skole og Gamlebyen skole.

Skolekrets

Tøyen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Linje 37 fra Politihuset ca. 300 m

Trikk: Linje 13 og 19 fra Oslo Hospital ca. 1 km

T-bane: Tøyen stasjon med linje 1–5 ca. 600 m

Tog: Oslo S med 24 ulike linjer ca. 1,3 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1880 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Veggkonstruksjon av mur/betong, utvendig forblendet med murpuss. Taket er et saltak tekket med stålplater. Etasjeskiller av trolig betong. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Råte nederst i dørkarm, men denne er fjernet men ikke på en tilstrekkelig måte.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skjevgkre på bad

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-tilsyn i 2021

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bytting av dimmer på stue og soverom. Bytting av termostat på gang og bad.

Innhold

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken, stue og Kjellerbod.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull.

Gulv:

Flislagt gulv på bad, entré og kjøkken. Ellers laminat. Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers malte/strie veggflater

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og tak-ess.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i antatt betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Pipe og ildsted:

Murt peis. Under peisåpningen er det etablert fliser (gnistfanger) som beskytter gulvet mot glør og aske.

Innvendige dører:

Glatte og profilerte, malte innerdører.

Bad:

Flislagt baderom med ukjent eksakt årstall.

- Fliser er sprukket.
- Riss i fuger
- Trekknapp på toalett fungerer av og til (må dras i flere ganger). Samme gjelder kran i dusj.
- Svertesopp
- Ingen synlig membran ved dør.
- Organisk materiale i i våtsone.
- Rørføringer i våtsoner er ukjent.
- Huller i vegger som ikke er tilstrekkelig festet.
- Ujevnt fall på baderom.
- Naturlig ventilasjon og ingen tilluft.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med høy alder. Innredning med profilerte, malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og komfyr m/topp.

Avtrekk:

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Vannledninger:

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Hovedsikring og 5 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Branntekniske forhold:

Brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarslere er installert.

Info fra takstmann:

3-roms leilighet i 1.etasje. Beliggende i bydel Gamle Oslo. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Oppvarming via panelovner og peis. Flislagt baderom med ukjent eksakt årstall. Eier opplyser at det trolig er fra rundt 90-tallet. Badet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år. Kjøkkeninnredning med høy alder. Innredning med profilerte, malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og komfyr m/topp. Leiligheten disponerer bod i kjeller.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Kjøkken > Overflater og innredning
- Etasjeskille/gulv mot grunn

- Ventilasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV-anlegg/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

85799664

Radonmåling

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt peis på soverom. Gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk i 2024: 10.343 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendommen faller inn under Oslo kommunes bunnfradrag og det betales ikke eiendomsskatt pt. Eiendomsskatt kan påløpe i fremtiden.

Formuesverdi primær

Kr 1 237 845

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 951 379

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

59/527

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 873

Andel Fellesgjeld

Kr 54 457

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

26.08.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 443

Andel fellesformue

Kr 16 874

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Smedgata 3

Organisasjonsnummer

914326354

Om sameiet

Sameiet består av 10 seksjoner og to næringslokaler. Sameiet Smedgata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914326354, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Smedgata 3-5
Gårds- og bruksnummer: 230 303
80588194-1 80656408

Følgende pågående saker fremkommer av årsmøte 2025:

Brannvarslingsanlegg/Brannvern

o Det jobbes med å ferdigstille eksisterende brannkonsept for sameiet.

Reseksjonering av samtlige enheter i sameiet

o Det jobbes med å ferdigstille reseksjoneringen. Se tidligere rapporter.

Gjerdet mot naboene

o Samarbeidet med respektive styrer i borettslagene rundt om muren fortsetter, slik at vi kan begynne med å sette opp nytt gjerde.

Innføring av ny ordning for trappevask, plenklipping og snømåking

o Vaskelister er hengt opp i trappeoppgangene. Her er det forbedringspotensialer og mulighet for å spare sameiet for penger.

o Alle må bidra med plenklipping, snømåking og grus. Styret sørger for at det utstyr tilgjengelig.

Utskifting av lås inngangsdører i nr 3 og 5

o Dørene er som mange er kjent med, slitne og styret er derfor i gang med prosessen om å skifte låsene i begge oppgangene.

Endring i styret

o Magnus Bjørnstad i Smedgata 5 trer inn i styret som HMS-ansvarlig.

Bryggerkjeller

o Det er laget ny kjellerlem.

o Angående reseseksjonering se pkt over

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207936626

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,65%

Restsaldo 561 794,00

Innfrielsesdato: 30.03.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: -3 541 kr

Disponible midler 31.12.2024: 188 345 kr

Budsjettet årsresultat 2025: 2 490 kr

Info fra styret:

Sameiet holder på med å sende inn søknad for reseksjonering som vil føre til at boligen går fra eierbrøk 59/710 til 56/710 som alt annet likt vil føre til litt lavere felleskostnader og fellesgjeld/innskudd for denne enheten ved fremtidige oppgraderinger av sameiet.

Sameiet har pålegg om utbedring av brannkonsept. Frist sommer 2026. Det foreligger ny TA. Vi er i prosess med å hente inn tilbud. Styret jobber også med å sette opp en vedlikeholdsplan med perspektiv på 3 år, 5 år og 10 år. I denne perioden vil det største løftet bli behov for fasade arbeid inkl vinduer. Annet å nevne er at vi holder på å etablere et samarbeider med enerhaugplassen 4 og gatehospitalet for nytt gjerde mot disse eiendommene.

Foreløpig tilbud på nytt brannkonsept ligger på ca. 1 mnok. Halvparten av dette skal gjøres ferdig innen sommeren 2026, en større del med passiv brannsikring utføres i kjeller etter det samt noen mindre TG 2 tiltak. I tillegg kommer potensielt piperehab / alt. stenging. Vi bestiller video filming i disse dager.

Styret jobber med en finansieringsplan hvor en 1/4 av kostnaden søkes dekt annet sted mens resten skal dekkes av lån som skal betales med økte felleskostnader. Dette blir trolig aktuelt fra nyåret . Tanken er at denne økningen ikke skal være dramatisk. Det settes i gang mindre brannsikringstiltak allerede nå som betales med sameiets oppsparte midler. Samlet betyr det økt lån med økte felleskostnader . Målet er at dette skal tas over langsiktig slik at felleskostnader ikke skal gjøre store byks, men økes etter en avtalt plan. Dette mener dagens styre det er rom for tatt i betraktning dagens svært lave felleskostnad.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Kontakt megler om dette ønskes tilsendt.

Dyrehold

Det fremkommer ikke av sameiets vedtekter at det foreligger hinder for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask fordeles mellom beboerne i oppgangen.

Alle må bidra med plenklipping, snømåking og grus. Styret sørger for at det er utstyr tilgjengelig.

Vårdugnad og høstdugnad avholdes i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 303, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/303/3:

03.08.1876 - Dokumentnr: 925078 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:303

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1932 - Dokumentnr: 991063 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:303

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1961 - Dokumentnr: 509387 - Erklæring/avtale

6edtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:303

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1963 - Dokumentnr: 519798 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:303

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1999 - Dokumentnr: 48367 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/527

03.10.2014 - Dokumentnr: 846450 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/527

31.05.2018 - Dokumentnr: 827199 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/710

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av formål

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggningsanmeldelse fra 1876.

Det foreligger ferdigattest fra 1993 på innvendige forandringer av boligblokken som stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker i området:

Smedgata 7 A-C - Oppføring av åtte balkonger

Saksnummer

202553421
Siste bevegelse
Siste dok. 20.08.2025

Smedgata 9 - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer
202553043
Siste bevegelse
Siste dok. 15.08.2025

Smedgata 25 - Riving av bygg
Saksnummer
202006115
Siste bevegelse
Siste dok. 30.05.2025

Borggata - Oppgradering av vei med gateparkering og fortau
Saksnummer
202311116
Siste bevegelse
Siste dok. 07.03.2025

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ført på byantikvarens gule liste.
Eiendommen er SEFRAK registrert.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

54 457 (Andel av fellesgjeld)

4 644 457 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

116 100 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

117 450 (Omkostninger totalt)

128 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 761 907 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 772 807 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 775 607 (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 117 450

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 17 990 Markedspakke
- 6 990 Oppgjørshonorar
- 1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 2 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt

Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

07.10.2025

Vedlegg















1. Etasje
Smedgata 5, 0651 Oslo



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

📍 Smedgata 5, 0651 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 303, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 22030-25239

Referansenummer: PT4776

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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

3-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via panelovner og peis.

Flislagt baderom med ukjent eksakt årstall.
Eier opplyser at det trolig er fra rundt 90-tallet.
Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Kjøkkeninnredning med høy alder.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og komfyr m/topp.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

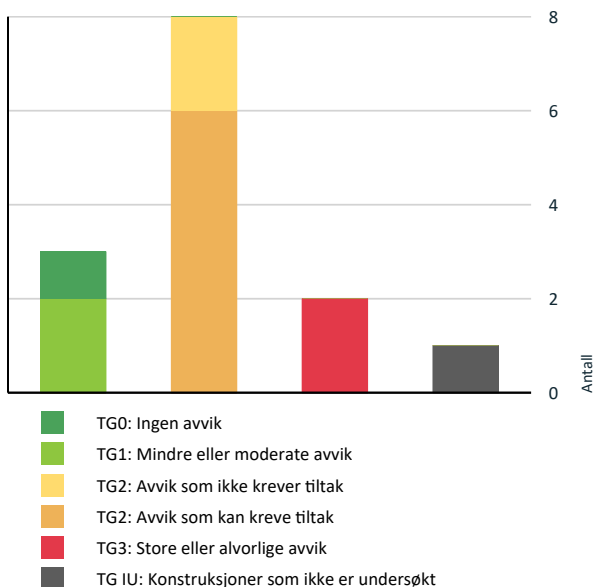
3-roms leilighet i 1.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

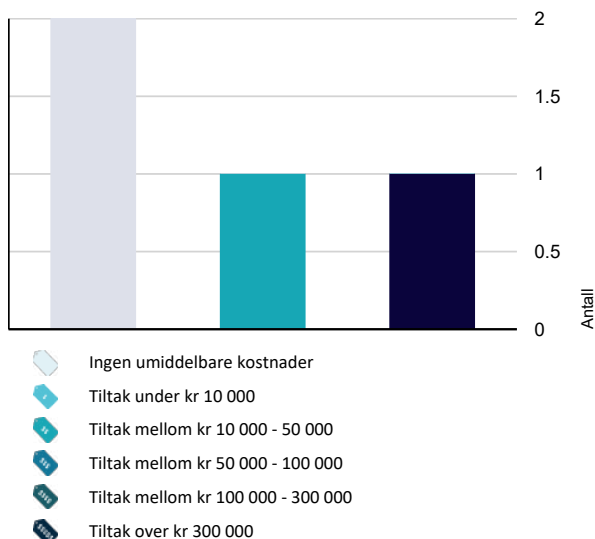
Sammendrag av boligens tilstand

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/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE:



Byggeår

1880

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/D40).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1880 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Veggkonstruksjon av mur/betong, utvendig forblendet med murpuss.

Taket er et saltak tekket med stålplater.

Etasjeskiller av trolig betong.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1980 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad, entré og kjøkken.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers malte/strie veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og takess.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,73 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Det er også registrert sprekker i fliser, samt buler i tapet/strie.

Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

IG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i antatt betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (kjøkken og på soverom). Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Tilstandsrapport

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Pipe og ildsted

Murt peis.

Under peisåpningen er det etablert fliser (gnistfanger) som beskytter gulvet mot glør og aske.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige dører

Glatte og profilerte, malte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent eksakt årstall.
Eier opplyser at det trolig er fra rundt 90-tallet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Følgende er også registret:

- Fliser er sprukket.
- Riss i fuger (kan indikere bakomforliggende fuktproblemer).
- Trekknapp på toalett fungerer av og til (må dras i flere ganger). Samme gjelder kran i dusj.
- Svertesopp
- Ingen synlig membran ved dør.

Tilstandsrapport

- Organisk materiale i i våtsone.
- Rørføringer i våtsone er ukjent.
- Huller i vegger som ikke er tilstrekkelig festet.
- Ujevnt fall på badet.
- Naturlig ventilasjon og ingen tilluft.

Opplysninger fra eier:

Er det observert skjeeggkre/sølvkre/veggedyr eller andre typer skadedyr i boligen?
Ja, sølvkre på badet.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Ved døråpningen er det synlig organisk materiale (treverk) i tilknytning til våtsonen. Bak dusjsonen er det ikke tilgjengelig areal for undersøkelse, ettersom dette ligger utenfor leilighetens areal.

Det ble foretatt fuktsøk i treverket ved dørkarm med piggfunksjon (Protimeter MMS 2). Målingene viste ikke forhøyede verdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at området er særlig utsatt for vannsprut fra dusjen, og at forhøyede verdier kan oppstå over tid ved gjentatt fuktbelastning.

Organisk materiale plassert direkte i tilknytning til våtsonen vurderes som en risikokonstruksjon, da dette kan føre til fuktopptak og skader ved mangelfull tetting eller vedvarende fuktpåvirkning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høy alder.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og komfyr m/topp.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen

Tilstandsrapport

indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Automatsikringer.
Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert ledninger med berøringsfare.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Generell kommentar

Kostnadsestimatet på kr 10 000–50 000 omfatter kun nødvendig gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert elektrofaglig personell, samt utbedring av mindre, enkle feil. Estimaten inkluderer ikke eventuelle større arbeider som kan bli påkrevd for å bringe anlegget opp til dagens forskriftskrav og sikkerhetsnivå. Det gjøres oppmerksom på at en grundig kontroll kan avdekke omfattende skjulte feil og avvik som kan medføre betydelige merkostnader utover det anslåtte intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarslere/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Tilstandsrapport

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

3-roms leilighet i 1.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	
SUM	55				
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjellerboden har lav takhøyde og er derfor ikke måleverdig.
Gulvarealet er målt til ca 4,5 m².

Boden er merket med nr B2H.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
3-roms leilighet i 1.etasje:	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Sebastian Schmeling Sandved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	303		3	435 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Smedgata 5

Hjemmelshaver

Sandved Sebastian Schmeling

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt på populære Enerhaugen, en perle midt mellom Grønland og Tøyen. Sørli plass er her som et naturlig midtpunkt, og leiligheten ligger akkurat passe tilbaketrukket fra fartsårene i området.

Gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker, offentlig kommunikasjon som buss og T - banestasjon noen minutter unna. Grønland Basar, oppført i 2006, er et hyggelig handlesenter som ligger rett ved med bl.a. Vinmonopol, butikker og diverse restauranter. Her møtes det eksotiske med det norske. Tilbaketrukket fra Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering.

Det er mange flotte grøntområder med gode turmuligheter i nærområdet som Botanisk hage, Tøyenparken med Tøyenbadet , Kampenparken og Sofienberg. Kort vei til yrende liv med mange kafeer, restauranter og uteplasser samtidig som det er stille med lite gate- og nattestøy.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1880 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Veggkonstruksjon av mur/betong, utvendig forblendet med murpuss.

Taket er et saltak tekket med stålplater.

Etasjeskiller av trolig betong.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

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 elektroaglig 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 hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/PT4776>

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 Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250121	

Selger 1 navn
Sebastian Schmeling Sandved

Gateadresse	
Smedgata 5	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250121

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

Beskrivelse

Råte nederst i dørkarm, men denne er fjernet men ikke på en tilstrekkelig måte.

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre på bad

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn i 2021

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

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

Beskrivelse

Bytting av dimmer på stue og soverom. Bytting av termostat på gang og bad.

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

Document reference: 1007250121

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Sandved	d297a304e633f94f3c948 7963344f2df1b134af8	29.08.2025 10:59:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250121

- 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>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250121 . Vår ref.: 2675-1-03

Dato: 26.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Smedgata 3
Organisasjonsnr: 914326354
Seksjonseier: Sandved, Sebastian Schmeling
Medeier:
Leilighetsnummer: 03
Adresse: Smedgata 5, 0651 OSLO
Seksjonsnummer: 3
Gnr. 230
Bnr. 303

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85799664.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207936626
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo 561 794,00
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 873,00,-
Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
2 873,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	883,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 508,-
Annen formue:	16 874,-
Gjeld:	55 051,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207936626
Restsaldo:	54 456,99
Kapitalkostnader:	442,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 456,99,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Espen Marthinsen, e-post:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Smedgata 3

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Smedgata 3. Gnr. 230, bnr. 303 i Oslo. Sameiets medlemmer består av innehavere av 11 ideelle andeler (seksjoner).

§ 2

Sameiets formål er å ivareta deltagernes felles interesser i forbindelse med de ideelle andeler av eiendommen.

§ 3

Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av ytre felles rom og utvendige arealer.

§ 4

Sameierne har rett til salg, pantsettelse utover den felles pantegjeld og bortleie av sin seksjon. Ved salg eller bortleie må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag.

§ 5

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, unntatt snr. 1 og 11 som er næring.

§ 6

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

§ 7

Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Styret i sameiet består av 1- 3 medlem(er). Sameiestyret velges av og blandt sameierne for et år av gangen. Sameiestyret forplikter sameiet utad.

§ 9

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av felles rom. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider uten at de på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av styret. Så lenge Jan Heggelund besitter minst 6 seksjoner, skal han utpeke forretningsfører.

§ 10

På grunnlag av driftsbudsjett fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel. Det utlignes ikke fellesutgifter på snr.11 før denne eventuelt bygges om til bolig.

§ 11

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale eller trass i skriftlig varsel overtrer husordensreglene, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret, tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette skal gis i rekommandert brev med angivelse av grunn. Denne avgjørelse er endelig hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig. Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte og overdra sin ideelle andel til ny sameier.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøte i sameiet avholdes hvert år innen mars måneds utgang. Innkallelse til årsmøte skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre.
3. Valg av revisor.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall. En sameier har en stemme for hver seksjon han disponerer.

§ 14

For beslutning om vedtaksendring kreves 3/4 flertall av samtlige eksisterende stemmer.

-----/000/-----

Bestemmelsene i nærværende dokument vedtas som bindende for oss som sameiere og våre rettsetterfølgere.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Smedgata 3

"YTRE ORDEN"

- 1 Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom, må ikke opptas av gjenstander såsom kasser, møbler o.l. Dersom midlertidig lagring i felles kjeller- og loftsrom er nødvendig, skal dette avtales med styret og gjenstandene merkes med eierens navn og dato for plassering.
Fluktveier må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som hindrer passasje.
- 2 Forsøpling av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelkassene. Avfall fra oppussing, yrkesutøvelse o.l. må ikke fylles i søppelkassene til fortrenghet for vanlig husholdningsavfall.
Motorisert ferdsel i gårdsrom og portrom er ikke tillatt.
- 3 Risting av tepper og skal skje i gårdsrommet, ikke fra vinduer.
Så langt mulig bør det unngås at tøy henger ute på hellig dager.
- 4 Det må innhentes tillatelse fra styret før det foretas endringer i fellesrom, gårdsrom og portrom.
Utskiftninger og moderniseringer som medfører endring av gårdens fasade forutsetter styrets skriftlige tillatelse.
- 5 Etter kl. 2200 må ingen la felles inngangsdør stå ulåst.

"FELLES ROM"

- 6 Trapper, trapperepos og fellesganger skal holdes rent av beboerne. Hver etasje i oppgangen er ansvarlig for vask av felles gang og repos i sin etasje, og trapper ned til etasjen under. 3.etasje skal også holde loftstrappen ren.
Bruk av bart lys eller fyrstikker/åpen ild er forbudt på loft og i kjeller.
- 7 I den kalde årstiden må alle vinduer og dører til kjeller være forsvarlig lukket. Om sommeren skal vinduene i kjellerbodene stå åpne til gjennomlufting, såfremt vinduene er forsvarlig sikret med netting og innbruddshindring.
Ved lagring av ved i kjeller bør dette lagres i henhold til

Helserådets forskrifter: Stabelen skal ikke legges inntil "byggningsverk", men ha en klaring på 10 cm mellom ved og gulv/vegg/tak.

- 8 Vinduer og ytterdører i fellesrom/oppgang bør ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Den som setter opp et vindu i fellesrom plikter å påse at dette innen rimelig tid blir lukket. Takluker skal bare åpnes etter avtale med styret.
- 9 På grunn av faren for tilhold av duer, mus, rotter og andre skadedyr må det ikke legges ut mat til fuglene på bakken på gårdsplassen eller på brannbalkongene.

"INDRE ORDEN"

- 10 Spikring i vegger, dører og vinduer i fellesrom er forbudt uten styrets samtykke.
Hamring, bruk av støyende elektriske verktøy o.l. skal ikke foregå mellom kl. 2200 og kl. 0800 uten naboers tillatelse.
- 11 Mellom kl. 2400 og kl.-0700. skal det være natтеро. I denne tid må man ikke forårsake generende støy ved bruk av vaske/oppvaskmaskin, skrivemaskin, høyttaler o.l.
Skal det ved spesielle anledninger være større selskapelighet, musikkbruk o.l. i leiligheten etter kl. 2400€ skal beboerne av de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Høyttalere må alltid innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk-, sang- eller gymnastikkundervisning i leiligheten er ikke tillat uten sameiets/styrets samtykke.
- 12 Beboerne er pliktig til å varsle styret når de observerer oppståtte skader, mangler o.l. på sameiets eiendom.
- 13 Beboerne er selv ansvarlige for skade eller meromkostninger for sameiet, som er oppstått som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på vanlig aktsomhet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de som bebor leiligheten eller de som denne eller dennes husstand har gitt adgang til leiligheten og gårdens fellesrom/arealer.

Oslo 2/1-2014



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2675

SAMEIET SMEDGATA 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SMEDGATA 3

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2675>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret oppfordrer alle til å lese årsrapport og se over budsjett for 2025 siden møtet avholdes digitalt. Særlig viktige saker denne gangen blir å velge ny styreleder og nytt styremedlem.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av ny styreleder
6. Nytt styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SMEDGATA 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Marthinsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Magnus Bjørnstad og Kaja Løvvik

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling

Styret mener årsrapport og regnskap viser den reelle situasjonen for sameiet og legger grunnlag for årets budsjett.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024 (Smedgata 3-5)pdfstyremøte 12.03.25 (rev.18.03).pdf

2. Årsregnskap 2675.pdf

Sak 5

Valg av ny styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kaja fratrer rollen som styrleder etter lang og tro tjeneste. Espen Marthinsen foreslås som ny styreleder med varighet 1 år

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Espen velges som ny styreleder

Forslag til vedtak

Espen Marthinsen

Sak 6

Nytt styremedlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må bestå av tre personer. Siden Espen Marthinsen rykker opp som styreleder trengs det et nytt styremedlem for å bli fulltallig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Sebastian Schmeling Sandved som nytt styremedlem

Forslag til vedtak

Sebastian Schmeling Sandved

Styrets årsrapport

Årsrapport med regnskap fullført og lagt til

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kaja Emilie Løvvik	Smedgata 3
Styremedlem	Espen Martinsen	Smedgata 3
Styremedlem	Magnus Bjørnstad	Smedgata 5

Styrets medlemmer består i dag av en kvinne og to menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Smedgata 3

Sameiet består av 10 seksjoner og to næringslokaler.

Sameiet Smedgata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914326354, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smedgata 3-5

Gårds- og bruksnummer:

230 303

80588194-1 80656408

.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Dugnad

Vårdugnad gjennomført med rydding av kjellere, vask av bakgård og enkelt hagestell.

Kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning

Vi har i 2022 hatt Eirik Monshaugen som vår kontaktperson.

Informasjon

Facebookgruppen Sameiet Smedgata 3-5 er en viktig kanal mellom styret og beboere,

samt mellom beboere. Melding om avvik og HMS-relaterte saker gjøres på vibbo.no/smedgata. Dersom det er behov for enkelt vedlikehold, kan det meldes fra til Magnus Bjørnstad (45414048).

Styrets arbeid

Avholdt møter etter behov.

SAKER

- **Brannvarslingsanlegg/Brannvern**
 - Det jobbes med å ferdigstille eksisterende brannkonsept for sameiet.
- **Reseksjonering av samtlige enheter i sameiet**
 - Det jobbes med å ferdigstille reseksjoneringen. Se tidligere rapporter.
- **Gjerdet mot naboene**
 - Samarbeidet med respektive styrer i borettslagene rundt om muren fortsetter, slik at vi kan begynne med å sette opp nytt gjerde.
- **Innføring av ny ordning for trappevask, plenklipping og snømåking**
 - Vaskelister er hengt opp i trappeoppgangene. Her er det forbedringspotensialer og mulighet for å spare sameiet for penger.
 - Alle må bidra med plenklipping, snømåking og grus. Styret sørger for at det utstyr tilgjengelig.
- **Utskifting av lås inngangsdører i nr 3 og 5**
 - Dørene er som mange er kjent med, slitne og styret er derfor i gang med prosessen om å skifte låsene i begge oppgangene.
- **Endring i styret**
 - Magnus Bjørnstad i Smedgata 5 trer inn i styret som HMS-ansvarlig.
- **Bryggerkjeller**
 - Det er laget ny kjellerlem.
 - Angående reseseksjonering se pkt over.

Vibbo

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

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er ingen revisor.

Fremtidige planer:

- Reseksjonering (pågående)
- Brannvern (pågående)
- Gjerde mot naboer (pågående)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 188345

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

I posten *drift og vedlikehold* er beløpet som er satt beregnet for ad hoc vedlikeholdsoppgaver. For større utbedringer, vil sameie ta opp et nytt lån for å finansiere dette. Det vil ikke komme frem i budsjettet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter ligger generelt høyt i Oslo Kommune for tiden. Relevante punkter er justert ytterligere litt opp ettersom det budsjettert noe lavere for fjoråret.

Energikostnader

Energikostnader har sunket i forhold til tidligere. Energikostnadene er budsjettert noe lavere enn i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Smedgata 3-5.

Lån

Sameiet Smedgata 3-5 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet for 2025. Renten ligger for tiden på et høyt nivå.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025, og kan måtte bli justert når reseksjoneringen er foretatt. Viser til tidligere årsmøter om skjevhet i fordeling på brøk. Styret planlegger en hevelse av felleskostnadene over tid, for å kunne imøtekomme de økonomiske utgiftene i forbindelse med de store nevnte sakene under *Saker*. I tillegg påbegynt etterslep av vedlikehold.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SMEDGATA 3

ORG.NR. 914 326 354, KUNDENR. 2675

Resultatrapport 2024

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
● INNKREVDE FELLESKOSTNADER	358 020	358 020	0	358 020	358 020	358 020
● 3600 Innkrevde felleskostnader	358 020	358 020	0	358 020	358 020	358 020
Garasjeleie	2 400	2 400	0	2 400	2 400	2 400
Fellesskostnader	338 568	338 568	0	338 568	338 568	338 568
Seksjonert lokale	17 052	17 052	0	17 052	17 052	17 052
SUM INNTEKTER	358 020	358 020	0	358 020	358 020	358 020
DRIFTSKOSTNADER:						
● PERSONALKOSTNADER	-4 947	-3 000	-1 947	-3 000	-2 820	-5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 947	3 000	1 947	3 000	2 820	5 000
● STYREHONORAR	-35 088	-20 000	-15 088	-20 000	-20 000	-35 000
530 Styrehonorar	35 088	20 000	15 088	20 000	20 000	35 000
● FORRETNINGSFØRERHONORAR	-42 985	-44 000	1 015	-44 000	-40 878	-43 000
670 Forretningsførerhonorar	42 985	44 000	-1 015	44 000	40 878	43 000
● KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	-26 000	26 000	-26 000	-13 750	-30 000
672 Juridisk bistand	0	0	0	0	13 750	30 000
673 Konsulenthonorar	0	26 000	-26 000	26 000	0	0
● DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 007	-16 000	10 993	-16 000	-31 438	-21 500
6601 Drift/vedl.hold bygninger	4 050	11 500	-7 450	11 500	26 453	12 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	0	1 500	-1 500	1 500	0	1 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	0	1 500	-1 500	1 500	2 934	1 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	0	500	-500	500	536	2 500
664 Kostnader dugnad	957	1 000	-43	1 000	1 515	5 000
● FORSIKRINGER	-64 210	-53 000	-11 210	-53 000	-52 365	-65 000
7501 Forsikring bygninger	64 210	53 000	11 210	53 000	52 365	65 000
● KOMMUNALE AVGIFTER	-109 932	-95 000	-14 932	-95 000	-93 343	-109 500
7721 Vann- og avløpsavgift	70 088	58 800	11 288	58 800	57 887	70 000
7723 Feieavgift	2 448	1 200	1 248	1 200	1 148	2 500
7724 Renovasjonsavgift	37 396	35 000	2 396	35 000	34 309	37 000
● ENERGI / FYRING	-7 991	-8 500	509	-8 500	-5 940	-7 000
620 Elektrisk energi	7 991	8 500	-509	8 500	5 940	7 000
● TV-ANLEGG/BREDBÅND	-43 034	-43 000	-34	-43 000	-41 359	-43 000
6607 TV-anlegg/bredbånd	43 034	43 000	34	43 000	41 359	43 000
● ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 027	-8 000	-3 027	-8 000	-7 071	-4 930
632 Container	6 510	5 500	1 010	5 500	4 665	1 000
655 Driftsmaterialer	1 925	0	1 925	0	0	1 500
679 Andre driftskostnader	234	500	-266	500	244	230
689 Andre kontorkostnader	200	0	200	0	0	0
689 Andre kontorkostnader	200	0	200	0	0	0
777 Bank og kortgebyr	2 159	2 000	159	2 000	2 162	2 200
SUM DRIFTSKOSTNADER	-324 222	-316 500	-7 722	-316 500	-308 963	-363 930
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	33 798	41 520	-7 722	41 520	49 057	-5 910
DRIFTSRESULTAT:	33 798	41 520	-7 722	41 520	49 057	-5 910
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD						
● FINANSINNTÆKTER	9 173	7 500	1 673	7 500	8 462	8 900
8026 Bankrenter	3 483	2 500	983	2 500	2 682	3 200
8039 Andre renteinntekter	5 690	5 000	690	5 000	5 780	5 700
● FINANSKOSTNADER	-46 512	0	-46 512	0	-41 957	-500
8155 Renter innlån (resk.90)	45 787	0	45 787	0	41 407	0
8160 Renter leverandørgjeld	75	0	75	0	0	0
8191 Andre rentekostnader	650	0	650	0	550	500
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-37 339	7 500	-44 839	7 500	-33 495	8 400
RESULTAT	-3 541	49 020	-52 561	49 020	15 562	2 490

SAMEIET SMEDGATA 3
ORG.NR. 914 326 354, KUNDENR. 2675

Balanserapport 2024

	31.12.2024	31.12.2023	01.01.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER	17 008	284	284
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	49 052	3 789	3 789
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	30 442	114 668	114 668
SPAREKONTO I OBOS-BANKEN	94 495	85 609	85 609
SUM OMLØPSMIDLER	190 997	204 350	204 350
SUM EIENDELER	190 997	204 350	204 350
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
UDEKKET TAP	-389 410	-389 410	-389 410
ANNEN EGENKAPITAL	-3 541	0	0
SUM EGENKAPITAL	-392 951	-389 410	-389 410
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLAN	567 929	577 755	577 755
SUM LANGSIKTIG GJELD	567 929	577 755	577 755
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLIE	14 268	4 333	4 333
LEVERANDØRGJELD	1 503	6 840	6 840
PALØPNE RENTER	248	3 981	3 981
PALØPNE AVDRAG	0	851	851
SUM KORTSIKTIG GJELD	16 019	16 005	16 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	190 997	204 350	204 350
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

Oslo, 16.04.2025
Styret i Sameiet Smedgata 3

Kaja Emilie Løvvik

Espen Martinsen

Magnus Bjørnstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	338 568
Seksjonert lokale	17052
Garasje	2 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	358 020

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ukjent innbetaling til avsluttet gammel konto i 2021	0
SUM ANDRE INNTEKTER	0

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4947
--------------------	-------

SUM PERSONALKOSTNADER	-4947
------------------------------	--------------

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 088.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Samlet for forretningsfører og juridisk bistand	-54 628
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-54 628
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	0
-----------------------	---

Vedlikehold bygninger	-4050
-----------------------	-------

Kostnader dugnader	-957
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5007
---------------------------------	--------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-70088
-----------------------	--------

Feieavgift	-2448
------------	-------

Renovasjonsavgift	-37396
-------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109932
-------------------------------	----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6510
-----------	-------

Driftsmaterialer	-1925
------------------	-------

Andre kontorkostnader	-200
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	- 2159
--------------------	--------

Andre driftskostnader	-234
-----------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11027
----------------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3483
-------------------------------------	------

Andre renteinntekter	5695
----------------------	------

SUM FINANSINNTEKTER	9173
----------------------------	-------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-650
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 787
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-46 512

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Se balanseregnskap
Egenkapital – *Udekket*
tap

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 8%.

Rentesatsen pr. 12.03.2025 er 8%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -612 670

Gjenstående gjeld pr. 12.03.2025 566 238

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	566 238
------------------------------------	----------------

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85799664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

SAMEIET SMEDGATA 3
ORG.NR. 914 326 354, KUNDENR. 2675

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	358 020	358 020	358 020	358 020
SUM DRIFTSINNTEKTER		358 020	358 020	358 020	358 020
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 947	-2 820	-3 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 088	-20 000	-20 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-42 985	-40 878	-44 000	-43 000
Konsulenthonorar		0	-13 750	-26 000	-30 000
Drift og vedlikehold	5	-5 007	-31 438	-16 000	-21 500
Forsikringer		-64 210	-52 365	-53 000	-65 000
Kommunale avgifter	6	-109 932	-93 343	-95 000	-109 500
Energi/fyring		-7 991	-5 940	-8 500	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 034	-41 359	-43 000	-43 000
Andre driftskostnader	7	-11 027	-7 071	-8 000	-4 930
SUM DRIFTSKOSTNADER		-324 222	-308 963	-316 500	-363 930
DRIFTSRESULTAT		33 798	49 057	41 520	-5 910
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 173	8 462	7 500	8 900
Finanskostnader	9	-46 512	-41 957	0	-500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 339	-33 495	7 500	8 400
ÅRSRESULTAT		-3 541	15 562	49 020	2 490
Overføringer:					
Udekket tap		-3 541	0		
Reduksjon udekket tap		0	15 562		

SAMEIET SMEDGATA 3
ORG.NR. 914 326 354, KUNDENR. 2675

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 008	284
Forskuddsbetalte kostnader		49 052	3 789
Driftskonto OBOS-banken		30 442	114 668
Sparekonto OBOS-banken		94 495	85 609
SUM OMLØPSMIDLER		190 997	204 350
SUM EIENDELER		190 997	204 350
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-392 951	-389 410
SUM EGENKAPITAL		-392 951	-389 410
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	567 929	577 755
SUM LANGSIKTIG GJELD		567 929	577 755
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 268	4 333
Leverandørgjeld		1 503	6 840
Påløpte renter		248	3 981
Påløpte avdrag		0	851
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 019	16 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 997	204 350
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
 Styret i Sameiet Smedgata 3

Kaja Emilie Løvvik

Espen Marthinsen

Maria Frøysa Brun

Magnus Charles D Bjørnstad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	338 568
Seksjonert lokale	17 052
Garasjeleie	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	358 020

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 947
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 947

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 088.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 050
Kostnader dugnader	-957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 007

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-70 088
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-37 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109 932

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 510
Driftsmateriell	-1 925
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 027

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 203
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 683
SUM FINANSINNTEKTER	9 173

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-46 437
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-46 512

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 25 år.

Nedbetalt tidligere -612 670

Nedbetalt tidligere 34 915

Nedbetalt i år 9 826

-567 929**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-567 929**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.25

Selskapsnummer: 2675 Selskapsnavn: SAMEIET SMEDGATA 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Espen Marthinsen ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Magnus Bjørnstad og Kaja Løvvik ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av ny styreleder

Espen Marthinsen

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nytt styremedlem

Sebastian Schmeling Sandved

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SMEDGATA 3

Organisasjonsnummer: 914326354

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Espen Marthinsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Magnus Bjørnstad og Kaja Løvvik

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling

Styret mener årsrapport og regnskap viser den reelle situasjonen for sameiet og legger grunnlag for årets budsjett.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av ny styreleder

Kaja fratrer rollen som styrleder etter lang og tro tjeneste. Espen Marthinsen foreslås som ny styreleder med varighet 1 år

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Espen velges som ny styreleder

Forslag til vedtak:

Espen Marthinsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Nytt styremedlem

Styret må bestå av tre personer. Siden Espen Marthinsen rykker opp som styreleder trengs det et nytt styremedlem for å bli fulltallig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Sebastian Schmeling Sandved som nytt styremedlem

Forslag til vedtak:

Sebastian Schmeling Sandved

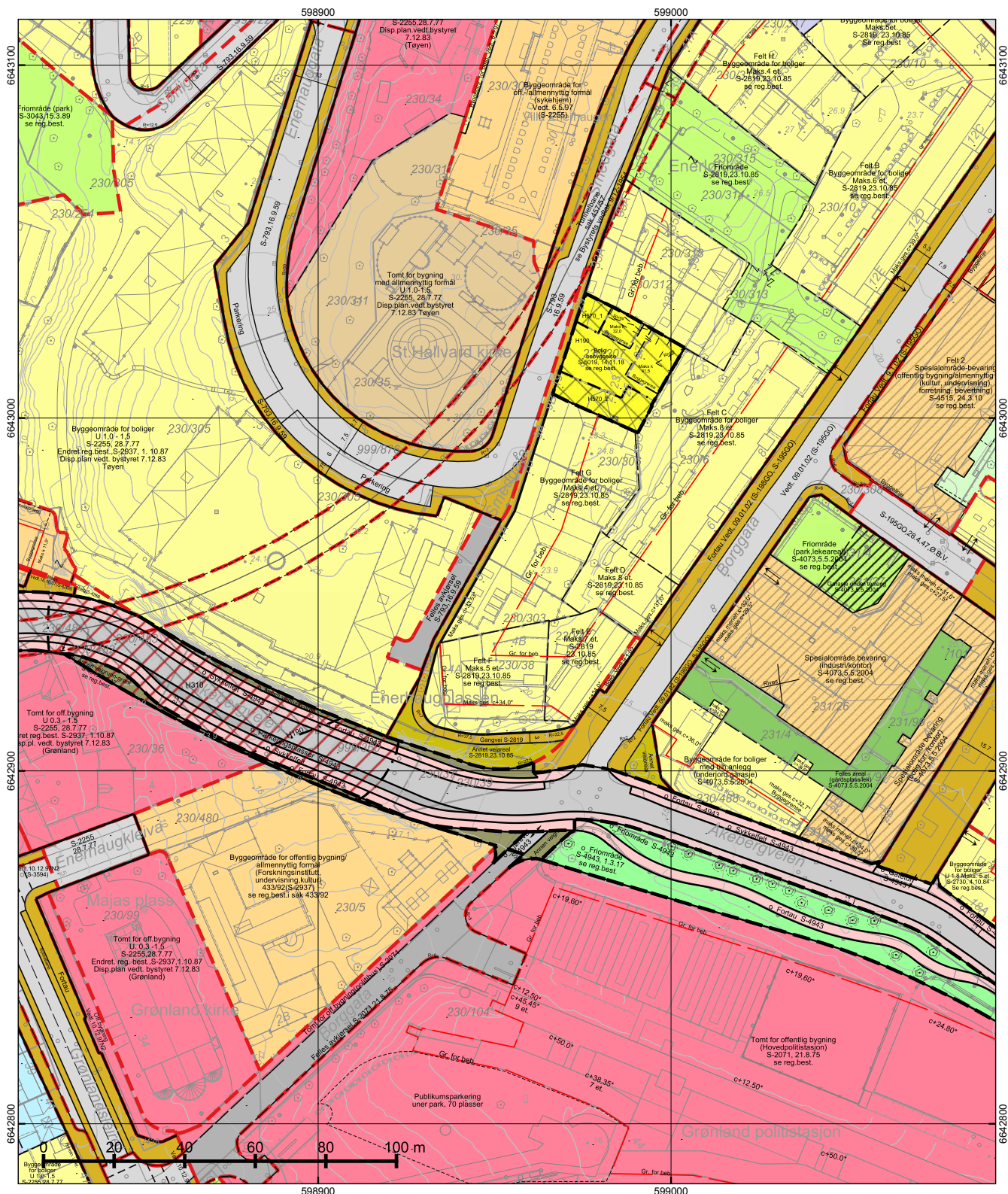
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

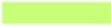
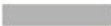
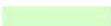
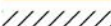
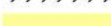
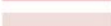
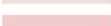
Originalformat: A3

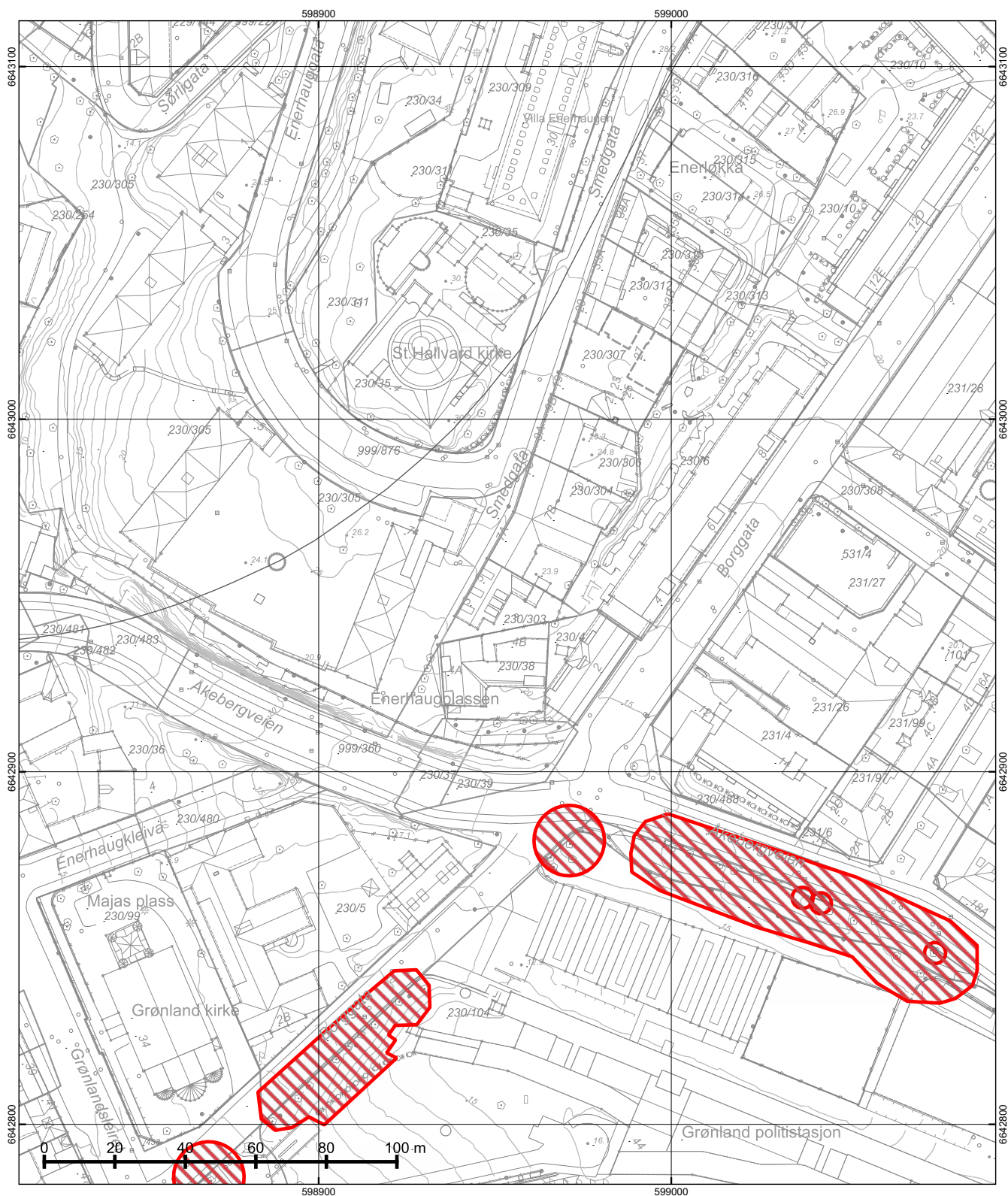
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 330624/ 86517805	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: SMEDGATA 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/303	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	74 - Felles gårds plass		325 - Veigrunn i tunnel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		913 - Formålgrensning
	76 - Felles underjordisk anlegg		925 - Gesimslinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		930 - Reguleringslinje
	121 - Forretning og kontor		936 - Regulert fotgjengerovergang
	140 - Bolig/forr./kontor		964 - Regulert u-gradgrens
	144 - Forr./bolig		Formålgrens
	147 - Kontor/offentlig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		Plangrens (gammel lov)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrens (ny lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Grens for bebyggelse
	170 - Privat institusjon		Byggegrens
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Beregnet senterlinje veg
	311 - Annet veiareal		Bygning som forutsettes revet
	312 - Fortau		Byggegrens
	316 - Gatetun/gågate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Oppheving av eiendomsgrens
			Inn-/utkjøring
	1110 - Boligbebyggelse		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		
	RpFareSone		
	RpFareGrens		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330624/ 86517805

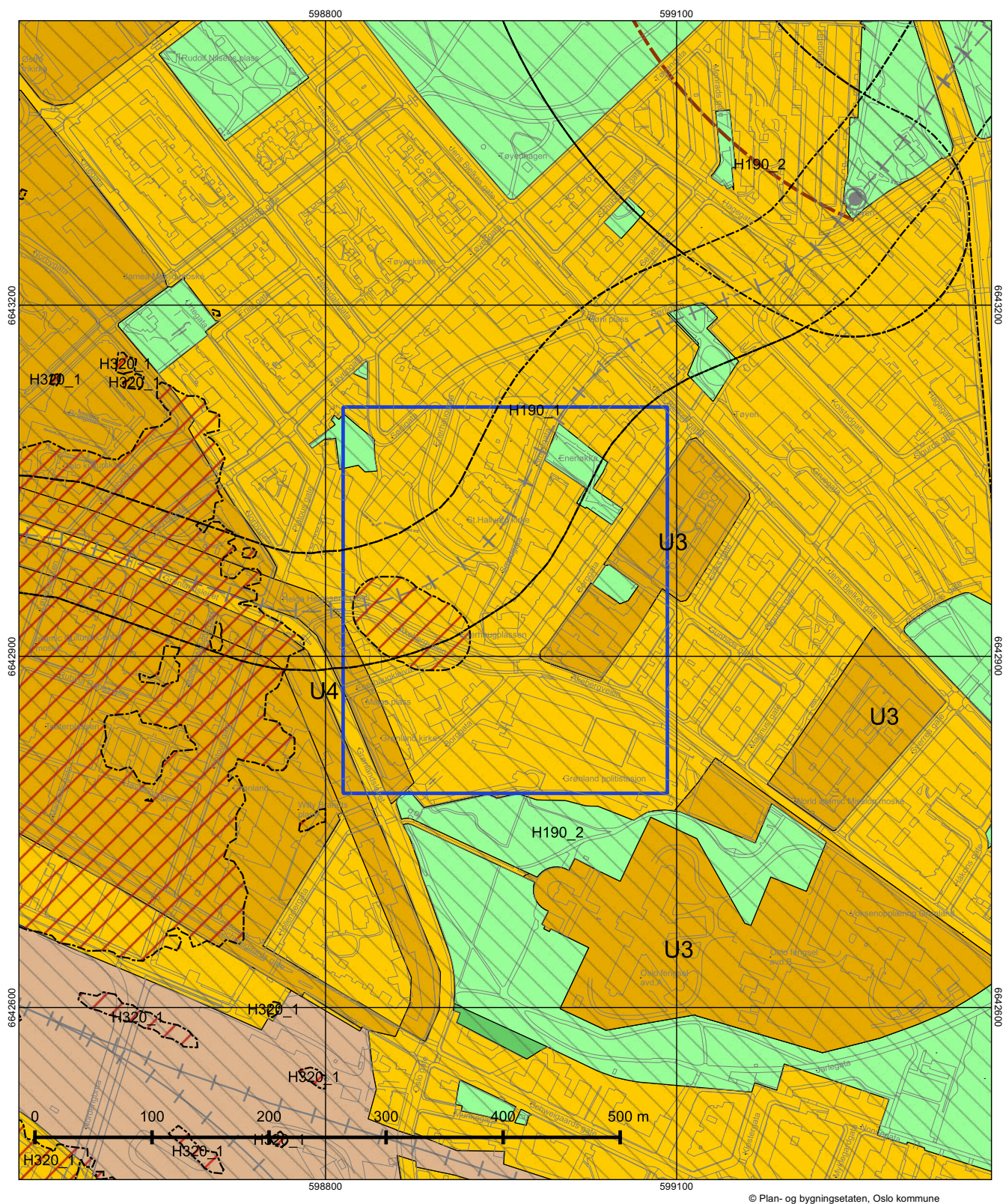
Adresse: SMEDGATA 5

Gnr/Bnr: 230/303

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 26.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330624/86517805

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Smedgata 5 - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Politihuset Linje 37	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	13 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	21 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

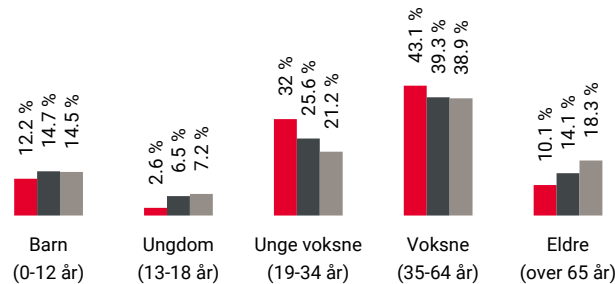
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	5 min 0.3 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

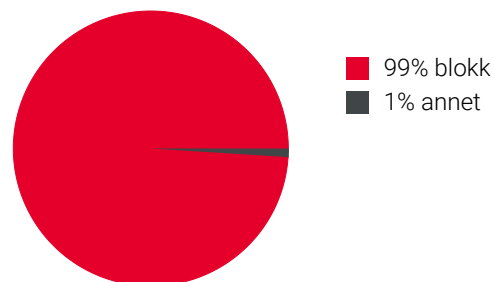
⚽ Schubelersgate friområde balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Tøyen skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🚴 Tøyen Fitness og Tr.senter 3 min 🚶

🚴 Fresh Fitness Grønland 4 min 🚶

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

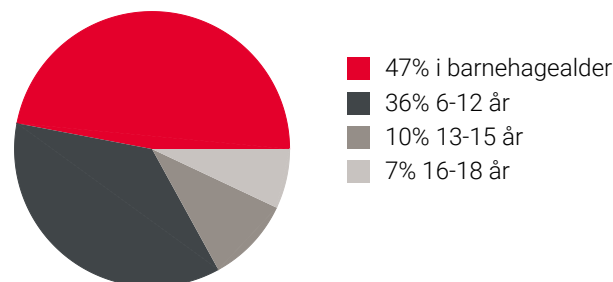


Varer/Tjenester

🛒 Grønland Basar 7 min 🚶

🏪 Vitusapotek Grønland Basar 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

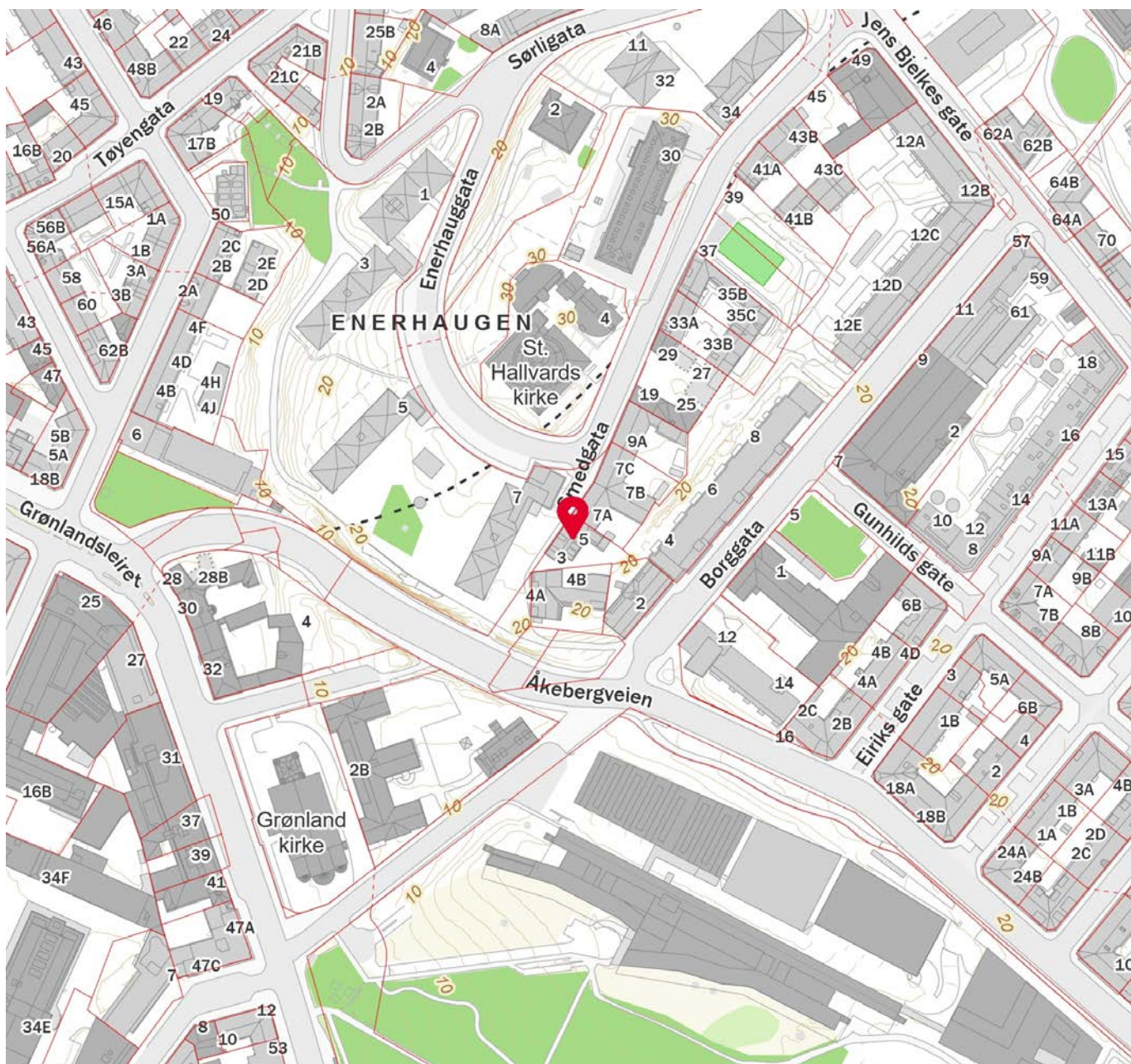
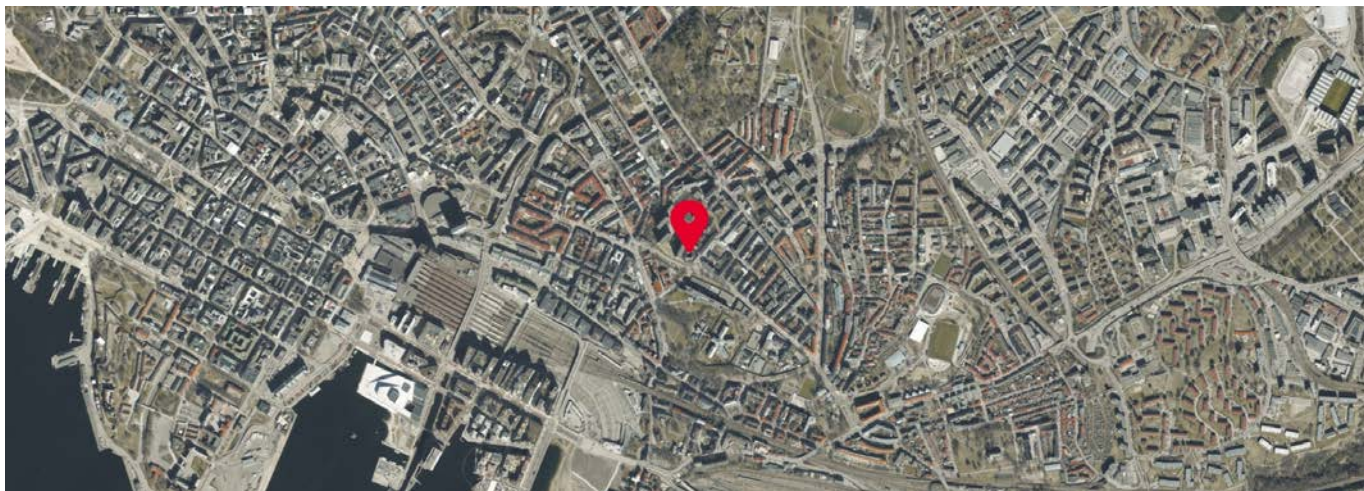


0% 60%

■ Enerhaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/303	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 119 884,40
Eiendomsadresse:	Smedgata 5 0651 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Smedgata 3 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Heggelund Jan	Totalt	NOK 119 884,40
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	2 187,00
Renovasjonsgebyr	39 266,18
Vann- og avløpsgebyr	77 857,22
Renter	574,00
Totale avgifter	119 884,40

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/303/0/3	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Smedgata 5 0651 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sandved Sebastian S Smedgata 5 0651 OSLO		
Eiernavn:	Sandved Sebastian S	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
27.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FREDRIK WOLD
Sørengaia 106 H0205
0194 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 303 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Smedgata 5, 0651 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 237 845
Som sekundærbolig:	kr 4 951 379

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 kontraktsignering 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 5
0651 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre HoltTelefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@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