

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 78 433,-
Omkostn.: Kr 85 690,-
Total ink omk.: Kr 3 464 123,-
Felleskostn.: Kr 3 428,-
Selger: Mari Giskehaug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 30/34 kvm
Tomtstr.: 754.8 m²
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 313
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1002240352

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedgata 35C - en attraktiv og rolig beliggenhet på Enerhaugen, med gåavstand til bl.a. Bjørvika, Jernbanetorget, Grünerløkka og alt av kollektivtilbud.

Leiligheten oppleves lys og innbydende, med en god og arealeffektiv planløsning. Takhøyden målt til 3 meter tilfører godt med luft og en herlig romfølelse. Beliggenheten i 3. etasje gir også rikelig med dagslys og et flott utsyn mot Barcode. Innvendig møtes du av et moderne preg med kjøkken og bad fra 2017 og modernisering foretatt mellom 2022-2024. I 2022 ble det lagt nytt herdet tregulv og overflater malt, i tillegg ble lettvegg satt opp som romdeler og bad ble modernisert med ny innredning. På kjøkkenet er benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri og komfyr fra 2024.

Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund!

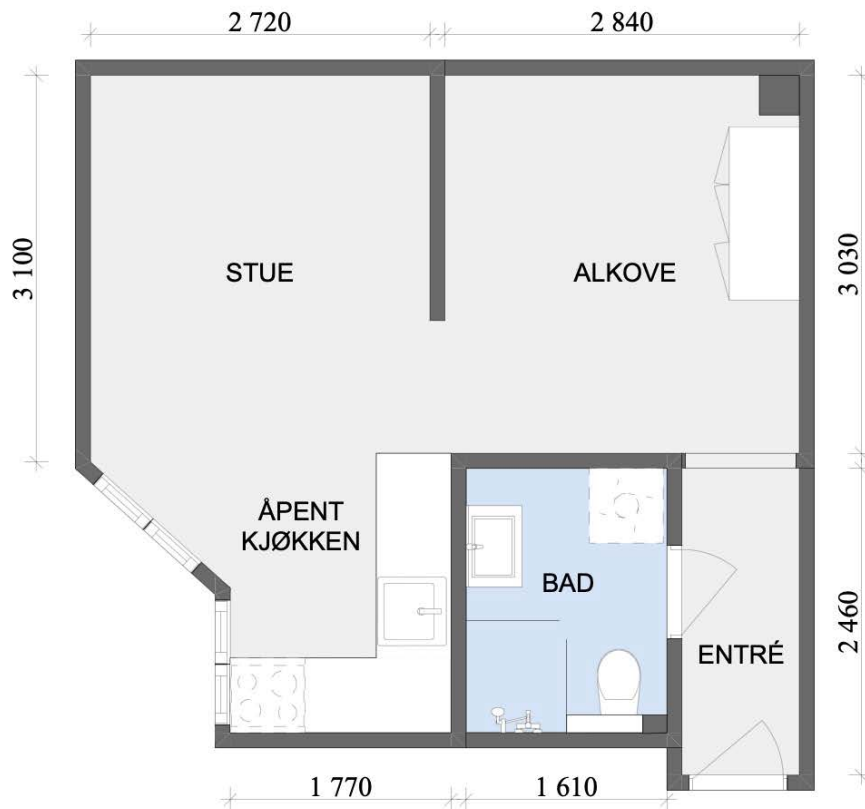


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Intervju med selger	19
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	84
Budskjema	100

PLANTEGNING

Smedgata 35C



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

aktiv.

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



























INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte boligen våren 2022, og tok over i mai.

Hva var avgjørende for valget ditt?

For meg var det plasseringen. Jeg ville bo sentrumsnært, men skjermet fra støy og trafikk. Da var det perfekt at leiligheten ligger i en rolig gate, men likevel er det gåavstand til sentrum, og ulik kollektivtransport bare 5-10 minutter unna. Jeg ville også bo i en hyggelig og ikke altfor stor bygård, med fine fellesarealer, som jeg fikk her.

Hvorfor skal du flytte?

Heldigvis en hyggelig grunn, at jeg har fått meg kjæreste og vi skal bo sammen, kun et par kvartal unna.

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

Noe av det jeg liker best med leiligheten er romfølelsen, at den føles både luftig og intim på én gang, på grunn av det høye taket. Jeg elsker også trærne i bakgården, et lite hint av natur som viser årstidene går, også midt i byen. De gjør det ekstra hyggelig å komme inn døra til bakgården.

Hvordan er naboene?

Det er varierte leiligheter, så både single, par og familier bor i gården. Jeg har trivdes godt i bygården, naboene hilser alltid, og kan slå av en prat. Vi har og en gruppe på Facebook som er kjekk å ha, hvor naboene legger ut hvis man for eksempel trenger å låne noe, om man skal ha besøk, eller hvis man vil bruke bakgården med sitteplasser og grill.

Hvordan er styret?

Jeg opplever styret som aktive og dyktige. De tar tak i eventuelle problemer raskt, og informerer tydelig om saker som angår deg. Det er dugnader flere ganger i året, som er organisert med fordeling av oppgaver, og noe sosialt etter arbeidet er over.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Leiligheten ligger nest øverst i bygården og har åpen siktlinje sydvestover til Bjørvika, så den er luftig og lys, vil si det kommer en del dagslys inn. Jeg har valgt å ha stuedelen av leiligheten ved vinduene, slik at man får lyset der man oppholder seg mest.

Hva har strømforbruk ditt vært sommer og vinter?

Strømforbruk har vært som forventet i en leilighet av denne størrelsen, på denne alderen. Med skilleveggen er det lettere å fokusere oppvarmingen i deler av leiligheten. Det virker som man får noe varme fra leilighetene rundt, siden leiligheten ligger i et hjørne, såpass skjermet i selve bygården.

Hva har du likt best med området?

Beliggenheten og alle tilbudene i området. Så mye hyggelig her, fra den faste joggeruta i Tøyenparken, en rask svipp ned til fjorden for bad på sommeren og sauna på vinteren, en trask i Botanisk Hage, Tøyen Torg med restauranter barer og bibliotek.. Snart åpner Tøyenbadet og, så fornøyd med å skulle bo i området videre!

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Jeg har mange! Favorittkafeen er Papegøye som ligger noen hundre meter unna i Tøyengata, der har de skikkelig god kaffe, og man kan ta et glass vin på ettermiddagen. Av restauranter i området er Golden Chimp, Chowk og Maaltid helt perfekt når man vil ut og spise, og for takeaway er det og mange muligheter, jeg er glad i indisk fra Lahori Dera Tandoori rett nedi gata, eller Kinabolle på Grønland Basar.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

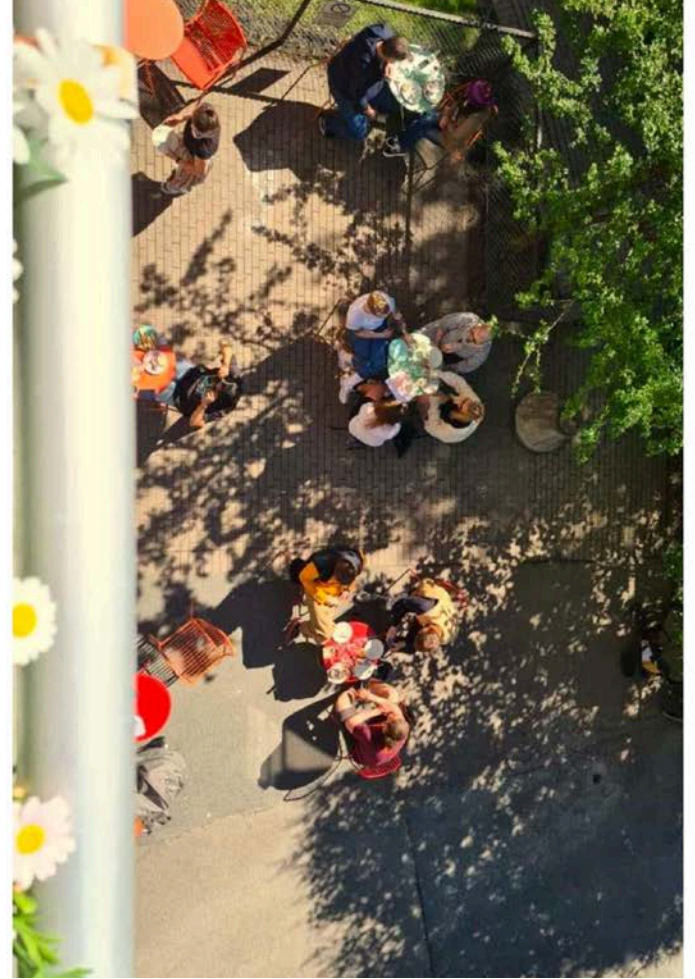
Luftig, lun og sjarmerende!



NÆROMRÅDE

Maaltid - "Din nabolagsrestaurant på Tøyen.
Vi bruker råvarer i sesong, og tilbyr et deilig
måltid med lave skuldre og varm
atmosfære".







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² - Bod

3. etasje

BRA-i: 30 m² - Gang, bad, kjøkken, stue og alkove.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

754.8 m²

Beliggenhet

Enerhaugen - Tøyens kanskje beste beliggenhet!

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

Tøyen ligger i bydel Gamle Oslo, en bydel som er meget spennende og stor utvikling. Spesielt området langs sjøen har hatt en totalforandring de siste ti årene, Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland

og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende. Broen knytter Grønland til Bjørvika, og gir rask og enkel adkomst til kultur-, restaurant- og badeliv. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover.

Også Tøyen har hatt en vellykket forvandling de siste årene. Det såkalte "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til Området. Den meget populære nabolagsrestauranten Maaltid (tidligere Grådi) med både inne- og uteservering ligger fint til på Sørli plass, få skritt fra leiligheten og blir fort din nye favoritt, rundt neste sving finner du den velrennomerte vinbaren Brutus, som også er verdt et besøk! Tøyen torg bugner over av spennende matopplevelser hos bl.a. Postkontoret, Skatten og Pillefyken.

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

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

I Smedgata 35C har du med andre ord nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er selvfølgelig bare minutter unna til fots eller sykkel. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Min Árbi, 3 min gangavstand
Langleiken barnehage (1-5 år) 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.3 km
Hersleb videregående skole, 12 min gangavstand
Elvebakken videregående skole 1.5 km

Skolekrets

Smedgata 35C sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;
Buss fra Tøyenkirken (Linje 5N, 60) 0.3 km
T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km
Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 1 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

1.4 km til Oslo S med 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendig fasade fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Badet følger ikke retningslinjene for våtrom. Det er ikke sluk i gulvet, alt av avløp går direkte i rør i vegg. Ellers ingen problemer med lukt, lekkasjer eller mugg.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier satt inn stikkontakter i 2017 (Elektro Union). Byttet rør til sluk i dusjkabinett, og satt opp speilskap og servantskap i 2022 (Viken Transport & Håndverkertjenester AS). Byttet stikkontakt i 2024 (Boligelektrikeren).

Arbeid utført av: Flere ulike.

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

Ja.

Beskrivelse: Ikke tilbakeslag, men det er lite fall i avløp fra dusjkabinettet. Dette gjør at avløp fra kabinettet går sakte.

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

Ja.

Beskrivelse: Ingen nye skjevheter eller sprekker har oppstått mens jeg har bodd her, men det er et gammelt bygg, så gulv er skjeve og det er noen småsprekker/riss i plater på vegg og i tak.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I 2024 ble ny komfyr satt inn, et par sikringer i sikringsskap byttet ut, og nye stikk på bad satt opp. I 2022 ble uttak til tv og internett flyttet, flere stikk satt opp i stue, og speilskap montert på bad. I 2017 ble stikk satt opp på bad og ny kurs lagt inn på kjøkken.

Arbeid utført av: Ulike firma.

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

Ja.

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier ble det gjennomført el-sjekk av selskapet Evira i 2022, som ikke fant feil. Jeg har ikke tilgang til dokumentasjon på dette.

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?

Ja.

Beskrivelse: Det bygges for tiden leiligheter i nabogården, hvor det til nå har stått tomt. Disse skal bli ferdigstilt i 2025.

25. 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)?

Beskrivelse: I kjelleren i oppgangen har det i vinter vært en lekkasje som antas å være fra utett våtrom i en leilighet i 1 etasje. Dette angår ikke leiligheten direkte, men kan være fint å vite. Styret følger opp saken.

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

Ja.

Beskrivelse: I følge tidligere eier har det vært i én annen leilighet i bygården, og derfor har denne leiligheten vært sjekket 2 ganger, hvor ingenting ble funnet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:
Entre, «bad/wc», åpent kjøkken, stue med sovealkove.

I tillegg disp. leiligheten én kjellerbod på ca. 3,6 m².

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.

TG-2 er satt med tanke på alder på doble vinduer fra byggeår, funksjonsfeil ved at enkelte vinduer er vanskelige/ikke mulige å åpne/lukke og at enkelte vindushasper er dels defekte.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.

- Avløpsrør.

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom avløp fra dusjkabinett.

- Elektrisk.

Elektrisk oppvarming.

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

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

Det er ikke gulvvarme i bad.

Downlight belysning i bad.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017 med arbeidsbeskrivelse «Innstallasjon av komfyrvakt i kjøkken, ekstra stikkontakt i bad, montere panelovn, ekstra stikkontakt i stue og montere lampe», dokument datert 07.02.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

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

- Ventilasjon.

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og gjennom klaffventil i vegg i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i leiligheten.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke mulig å besiktige.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue med sovealkove, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Entre, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue med sovealkove og i entré.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

- Våtrom: "Bad/WC".

«Badet» ble pusset opp med nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr i 2017 i henhold til tidligere eier.

«Badet» har ikke gulvsluk, noe som ansees som en bygningsteknisk mangel, og kan derfor ikke defineres som et våtrom.

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2022). Veggmontert speilskap med integrert lys i speilfronter over servant (2022). Veggklosett.

Dusjkabinett med 32 mm avløp ført ut av vegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Lokal glippe mellom veggfliser og overkant veggklosett, samt mellom deksel til flotørknapp til veggklosett og veggfliser.

Det er ikke montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra susternekkasse montert i vegg.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

Baderomsgulv er stedvis i tilnærmet vater eller har stedvis fall mot dørterskel.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-3 er satt med tanke på at «Badet» ikke har gulvsluk som ansees som en

bygningsteknisk mangel, og at rommet derfor ikke kan defineres som et våtrom. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller andre forhold av større vannmengder renner ut i entre og videre ned i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppføre nytt bad med gulvsluk med klemring for foliemembran og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser, samt beboerparkering i området - sone C.

Priser beboerparkering:

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

90012036

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 400 000

Formuesverdi primær

Kr 801 651

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 206 605

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Gebyr til sameiet:

Ved inn- og utflytting av seksjonseiere eller leietakere belastes det et flyttegebyr til sameiet på kr 1 000,-.

Gebyrene blir fakturert.

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

303/12856

Felleskostnader inkluderer

Lån nr: 2242 - 067; Akonto avdrag lån 2 kr 847,00

Lån nr: 2241 - 853; Akonto avdrag lån 1 kr 372,00

Lån nr: 2242 - 067; Akonto renter lån 2 kr 119,00

Lån nr: 2241 - 853; Akonto renter lån 1 kr 456,00

Kun Bredbånd kr 250,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 1 384,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 428

Andel Fellesgjeld

Kr 78 433

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 11 134

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Smedgata 35

Organisasjonsnummer

981428811

Om sameiet

Sameiet består av 21 seksjoner.

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

Ved bruk av vaskerom:

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

- Pipeløp. Det har vært spørsmål rundt om det kan settes inn ildsted i leiligheten. Styret kan på oppfordring gi en oversikt over hvilke pipeløp som er rehabilitert og kan brukes

til ildsted, men ansvar for dette påhviler seksjonseier, inklusive å forsikre seg om at pipeløpet faktisk kan benyttes, samt at alt ellers gjøres forskriftsmessig og i tråd med HMS.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

1)

Annuitetslån nr. 8398.71.85301 i Handelsbanken med nominell rente 7,700 % p.a., effektiv rente 8,160 % p.a. Restsaldo pr. 281124 kr 921 881,-.
Lånet innfris i 2034.

2)

Annuitetslån 8398.72.06775 i Handelsbanken ble tatt opp 1. oktober 2021, pålydende kr 1.550.000,-. Nominell rente 7,700% p.a., effektiv rente 8,220% p.a.
Restsaldo pr. 281124 kr 188 700,-.
Lånet innfris 1. oktober 2026.

Begge lån er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning datert 22.03.2024.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Punkt 6. i sameiets husordensregler:

"Alt dyrehold skal meldes til styret. Beboere som har dyr plikter å påse at disse ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyreholder må påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene."

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 313, seksjonsnummer 20 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/313/20:

10.12.1975 - Dokumentnr: 525531 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER MINST NOK 150000

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1975 - Dokumentnr: 525531 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 363/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

14.08.1991 - Dokumentnr: 41831 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 20

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 363/10000

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

Endret seksjon:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 303/12856

Ferdigattest/brukstillatelse

Expeditions-Dokument - Smedgata 35. Våningshus, attestert 28.02.1898.

Ferdigattest - Smedgata 35. Arbeidets art: Innredning bad og wc i 2.-3.etg, datert/innlevert 03.06.1977.

Ferdigattest - Smedgata 35 A-C. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av seks skorsteiner i sameiet). Datert 28.08.2020.

Ferdigattest - Smedgata 35 A-B-C. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (nytt brannalarmanlegg). Datert 17.10.2012.

BYGNINGSTEGNINGER

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arild Sjøvold, datert 28.01.1974.

LOVLIGHET

Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet i henhold brannbestemmelser da loftet er utbygget til boligformål og felles trappeoppgang er stengt mellom 3.etasje og loftsplan som medfører at rømningsvei via loft og ned i annen oppgang ikke er tilgjengelig. Det ble ikke registrert andre godkjente løsninger på befaringdag.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Smedagata 35C er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2819.

Adgang til utleie

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

"Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det er selgers eller utleiers

ansvar å underrette styret. Ved eierskifte eller skifte av leietaker betales et flyttegebyr som fastsettes årlig av styret for å dekke faktiske kostnader."

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.nomed kontaktinformasjon på leietakere.

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.

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

3 400 000 (Prisantydning)

78 433 (Andel av fellesgjeld)

3 478 433 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

86 950 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring fem års varighet (valgfritt))

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

88 190 (Omkostninger totalt)

98 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 566 623 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 577 023 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 579 823 (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 88 190

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven (inkl. ev. andel fellesgjeld). I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16250,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

05.12.2024

Vedlegg

Smedgata 35C 0651 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 30 m²

BRA (ny arealstandard): 34 m²

BRA-i (ny arealstandard): 30 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25544>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue med sovealkove, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue med sovealkove og i entre.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: «Bad/wc»

Oppsummering

«Badet» ble pusset opp med nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr i 2017 i henhold til tidligere eier. «Badet» har ikke gulvsluk, noe som ansees som en bygningsteknisk mangel, og kan derfor ikke defineres som et våtrom.

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2022). Veggmontert speilskap med integrert lys i speilfronter over servant (2022). Veggklosett. Dusjkabinett med 32 mm avløp ført ut av vegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Lokal glippe mellom veggfliser og overkant veggklosett, samt mellom deksel til flotørknapp til veggklosett og veggfliser.

Det er ikke montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra susternekkasse montert i vegg.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

Baderomsgulv er stedvis i tilnærmet vater eller har stedvis fall mot dørterskel.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-3 er satt med tanke på at «Badet» ikke har gulvsluk som ansees som en bygningsteknisk mangel, og at rommet derfor ikke kan defineres som et våtrom. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller andre forhold av større vannmengder renner ut i entre og videre ned i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppføre nytt bad med gulvsluk med klemring for foliemembran og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på doble vinduer fra byggeår, funksjonsfeil ved at enkelte vinduer er vanskelige/ikke mulige å åpne/lukke og at enkelte vindushasper er dels defekte.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom avløp fra dusjkabinett.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

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

Det er ikke gulvvarme i bad.

Downlight belysning i bad.

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 etilsyn) 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017 med arbeidsbeskrivelse «Innstallasjon av komfyrvakt i kjøkken, ekstra stikkontakt i bad, monterte panelovn, ekstra stikkontakt i stue og montere lampe», dokument datert 07.02.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og gjennom klaffventil i vegg i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i leiligheten.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke mulig å besiktige.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet i henhold brannbestemmelser da loftet er utbygget til boligformål og felles trappeoppgang er stengt mellom 3.etasje og loftsplan som medfører at rømningsvei via loft og ned i annen oppgang ikke er tilgjengelig.
Det ble ikke registrert andre godkjente løsninger på befaringsdag.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2024

Rapportdato
4.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Mari Giskehaug

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Cecilie Meyer

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smedgata 35C, 0651 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	313	Festenr:
Seksjonsnr:	20	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1898					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er preget av en enkel standard.

Bygård i 3 etasjer pluss underetasje og utbygget loft, beliggende som indre gård tilbaketrukket fra offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Smedgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besikttet på befaringdag.

Utvendig fasade fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	30	30	0	Entre, «bad/wc», åpent kjøkken, stue med sovealkove.	
Totalt m²	30	30	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	30	30	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	34	30	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Doble vinduer fra byggeår.	
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB34) med sikkerhetslås. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på alder på doble vinduer fra byggeår, funksjonsfeil ved at enkelte vinduer er vanskelige/ikke mulige å åpne/lukke og at enkelte vindushasper er dels defekte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue med sovealkove, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue med sovealkove og i entre.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue med sovealkove er antatt innvendig rehabilitert i ca 2020 i henhold til opplysninger i Planinnsyn hos kommunen.

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Brannforskrifter krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.

Pipemur i stue er synlige for besiktigelse på to sider og det ble ikke registrert avvik, bortsett fra enkelte lokale felt med bompuss og mindre sprekke-dannelser i pussjikt mot pipemur.

Ved eventuell tilkobling av ildsted til pipeløp i stue må garderobeskap i sovealkove flyttes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2017 i henhold til tidligere eier, senere er benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri og komfyr montert ny i 2024.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre laminert benkeplate med sponkjerner og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjon platetopp (to kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap under benk. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er etablert.
Hvitvarer ble ikke funksjonstestet på befaringdag.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arild Sjøvold, datert 28.01.1974.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Expeditions-Dokument - Smedgata 35. Våningshus, attestert 28.02.1898.
Ferdigattest - Smedgata 35. Arbeidets art: Innredning bad og wc i 2.-3.etg, datert/innlevert 03.06.1977.
Ferdigattest - Smedgata 35 A-C. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av seks skorsteiner i sameiet). Datert 28.08.2020.
Ferdigattest - Smedgata 35 A-B-C. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (nytt brannalarmanlegg). Datert 17.10.2012.

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

Ja

Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet i henhold brannbestemmelser da loftet er utbygget til boligformål og felles trappeoppgang er stengt mellom 3.etasje og loftsplan som medfører at rømningsvei via loft og ned i annen oppgang ikke er tilgjengelig.
Det ble ikke registrert andre godkjente løsninger på befaringdag.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra november 2019. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, fra antatt ca 2012 i henhold til Planinnsyn hos kommunen.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2017 og 2022. Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt på 70-tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom avløp fra dusjkabinett.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten og som synlig rørføring bak dusjkabinett til dusjbatteri i badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg i gården fra ukjent år, antatt fra ca 70-tallet. Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg monteret i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Det er monteret kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten i røkkasse bak inspeksjonsluke i badet. Hovedstoppekran i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektriske anlegget i sikringsskapet, bad og kjøkken er monteret nytt i senere tid, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektrisk oppvarming.
 Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
 Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
 Det er ikke gulvvarme i bad.
 Downlight belysning i bad.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017 med arbeidsbeskrivelse «Innstallasjon av komfyrvakt i kjøkken, ekstra stikkontakt i bad, montere panelovn, ekstra stikkontakt i stue og montere lampe», dokument datert 07.02.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkken	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen.	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ukjent, antatt ca 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Varmtvannsbereder er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke mulig å besiktige.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og gjennom klaffventil i vegg i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i leiligheten.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom: «Bad/wc»

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

«Badet» ble pusset opp med nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr i 2017 i henhold til tidligere eier.

«Badet» har ikke gulvsluk, noe som ansees som en bygningsteknisk mangel, og kan derfor ikke defineres som et våtrom.

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2022). Veggmontert speilskap med integrert lys i speilfronter over servant (2022). Veggklosett. Dusjkabinett med 32 mm avløp ført ut av vegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Lokal glippe mellom veggfliser og overkant veggklosett, samt mellom deksel til fløtørknapp til veggklosett og veggfliser.

Det er ikke montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra systernekkasse montert i vegg.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

Baderomsgulv er stedvis i tilnærmet vater eller har stedvis fall mot dørterskel. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-3 er satt med tanke på at «Badet» ikke har gulvsluk som ansees som en bygningsteknisk mangel, og at rommet derfor ikke kan defineres som et våtrom. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller andre forhold av større vannmengder renner ut i entre og videre ned i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppføre nytt bad med gulvsluk med klemring for foliemembran og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i «bad» og entre, laminat og malt laminat i åpent kjøkken, laminat i stue med sovealkove.

Laminatgulv er montert nytt i 2022.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble stedvis registrert noe svikt i laminatgulv samt bompuss under to gulvfliser i entre.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i «bad», malte plater i åpent kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2022, bortsett fra i bad.

Lettvegg i stue som skiller alkove fra stue er oppført i 2022.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i veggplater.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitz puss i stue med sovealkove, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2022, bortsett fra i «bad».

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,0 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i rabbitzhimling i stue med sovealkove samt i platehimling i «bad».
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innderdører

Beskrivelse

Eldre, malt, profilert baderomsdør med 3 utskårede tilluftshull i nedkant av dørblad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved baderomsdør.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i sovealkove.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240352	
Selger 1 navn	
Mari Giskehaug	
Gateadresse	
Smedgata 35C	
Poststed	Postnr
OSLO	0651
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1002240352

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Badet følger ikke retningslinjene for våtrom. Det er ikke sluk i gulvet, alt av avløp går direkte i rør i vegg. Ellers ingen problemer med lukt, lekkasjer eller mugg.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Tidligere eier satt inn stikkontakter i 2017 (Elektro Union). Byttet rør til sluk i dusjkabinett, og satt opp speilskap og servantskap i 2022 (Viken Transport & Håndverktjenester AS). Byttet stikkontakt i 2024 (Boligelektrikeren).
--

 Arbeid utført av

Flere ulike

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ikke tilbakeslag, men det er lite fall i avløp fra dusjkabinettet. Dette gjør at avløp fra kabinettet går sakte.
--
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ingen nye skjevheter eller sprekker har oppstått mens jeg har bodd her, men det er et gammelt bygg, så gulv er skjeve og det er noen småsprekker/riss i plater på vegg og i tak.
--
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

I 2024 ble ny komfyr satt inn, et par sikringer i sikringsskap byttet ut, og nye stikk på bad satt opp. I 2022 ble uttak til tv og internett flyttet, flere stikk satt opp i stue, og speilskap montert på bad. I 2017 ble stikk satt opp på bad og ny kurs lagt inn på kjøkken.
--

 Arbeid utført av

Ulike firma

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

Ifølge tidligere eier ble det gjennomført el-sjekk av selskapet Evira i 2022, som ikke fant feil. Jeg har ikke tilgang til dokumentasjon på dette.
--

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SMEDGATA 35**
(sist endret i ordinært sameiermøte 05.05.2021)

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameiet er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette gjelder også på balkongene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Tilstrekkelig lufting (ved å åpne vindu) og unngå å sette inventar rett mot yttervegg for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller gjenstander som normalt ikke hører hjemme på en balkong.

- Rillene og slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at sluket fungerer og overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, ved for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å ikke gjøre inngrep/endringer i bærevegger, yttervegger og utearealer, eller ta grep som endrer fasaden eller uttrykket til bygget. Eieren skal søke styret om adgang til å skifte vindu og inngangsdør.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet i nærområdet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette vil bli fjernet for vedkommende beboers regning dersom det blir liggende mer enn 2 uker. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Røyking er tillatt i utearealet, men beboere og deres gjester bes vise hensyn. Sigarettneiper og snusposer skal ikke kastes på bakken.

6. Dyrehold

Alt dyrehold skal meldes til styret. Beboere som har dyr plikter å påse at disse ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyreholder må påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene.

7. Brannvern

Sameiet har felles brannvarslingsanlegg med røykdetektor plassert i alle leiligheter. Disse må ikke dekkes til.

Større leiligheter bør ha røykvarsler i tillegg. Disse skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvarslingsanlegget, må dette umiddelbart meldes til styre i sameiet.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET SMEDGATA 35**

Vedtatt i årsmøte

Den 05.05.2021

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.3.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for seksjon 24

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

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

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

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringskader

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også

ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer, inklusive styreleder og 2 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

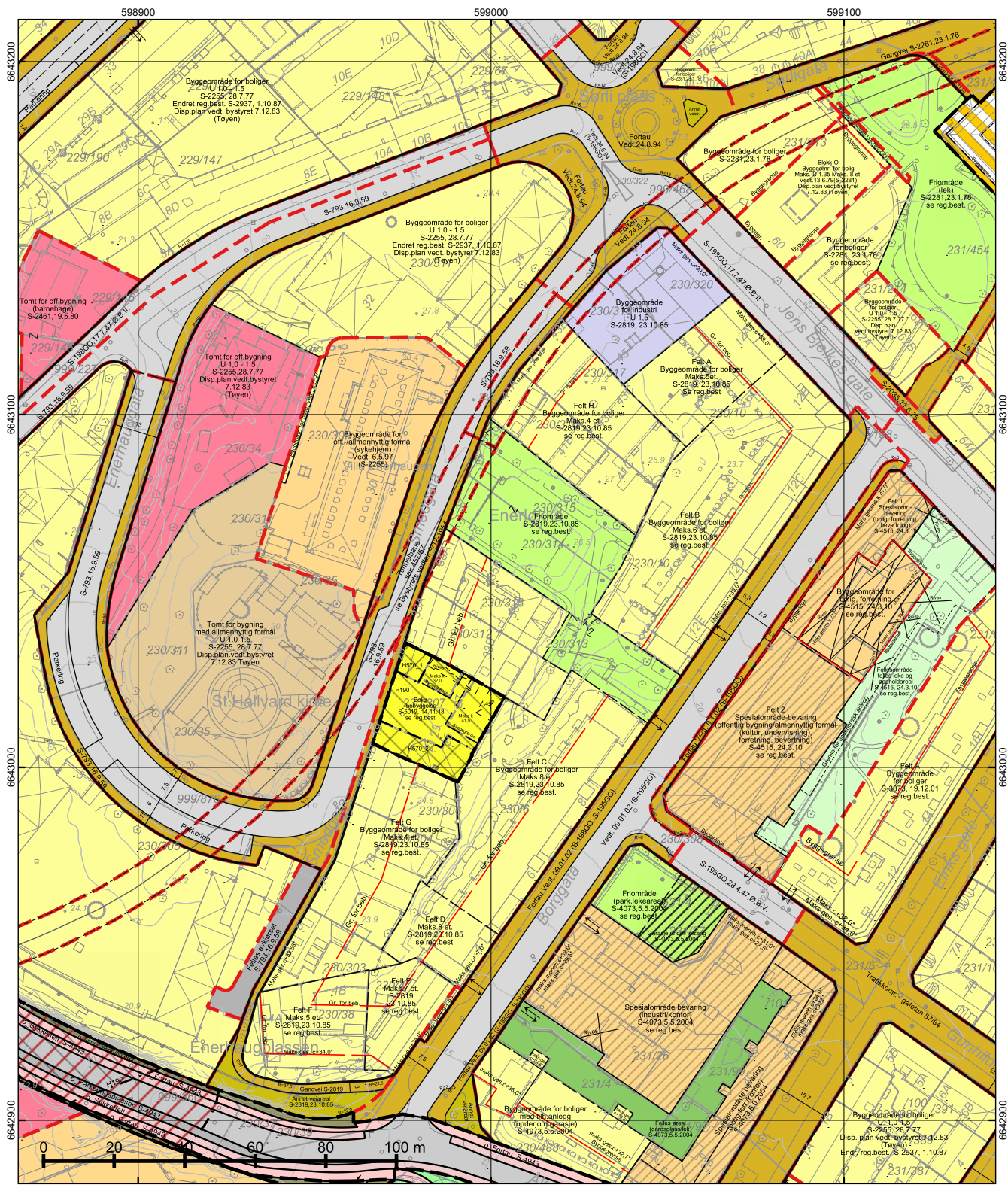
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

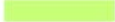



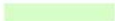




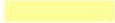






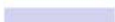























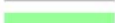


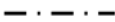


- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

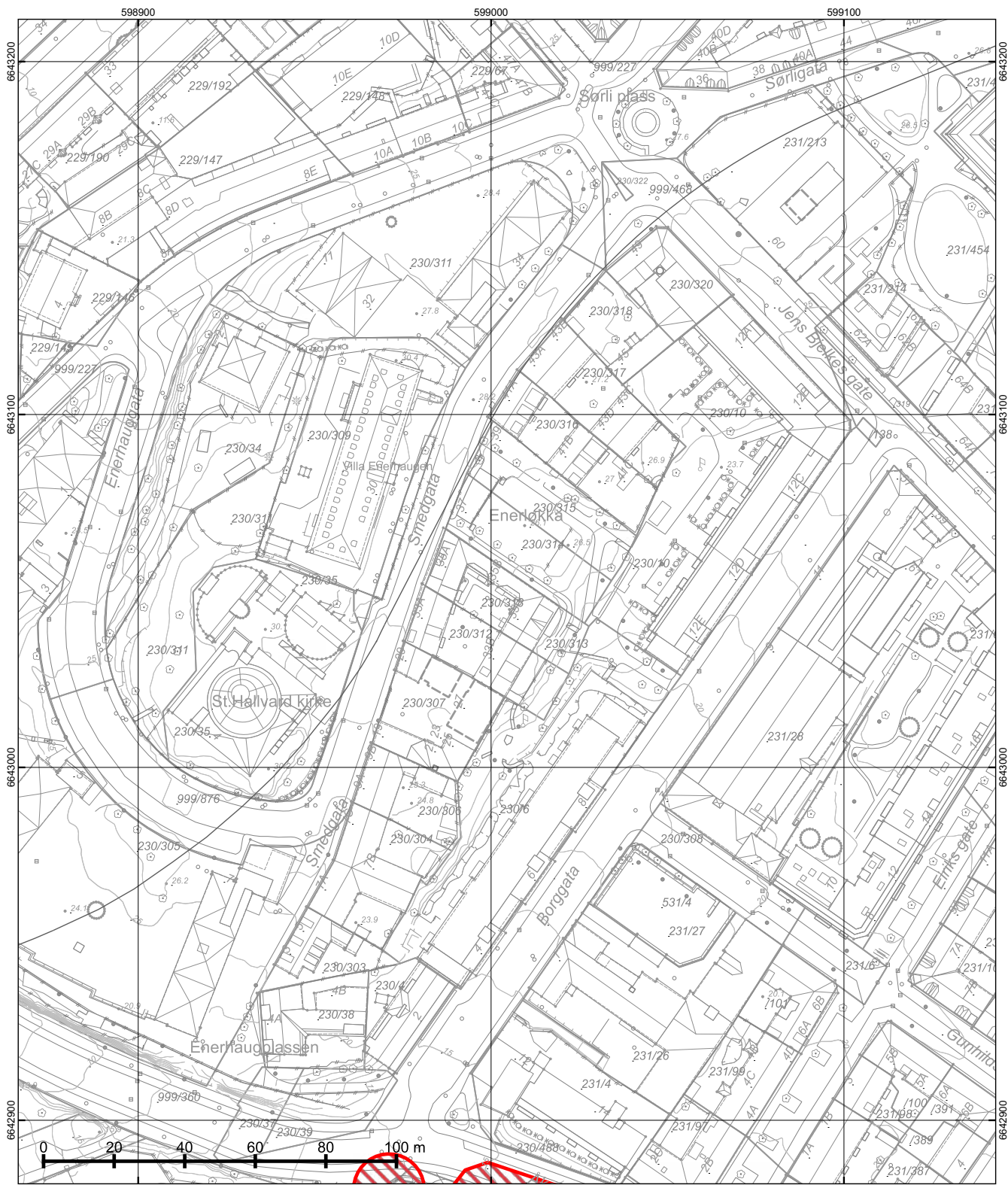
PlottID/Best.nr: 136505/ 86501979	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SMEDGATA 35C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/313	

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		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårds plass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	144 - Forr./bolig		925 - Gesimslinje
	147 - Kontor/offentlig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	170 - Privat institusjon		RpRegulertHøyde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Grense for bebyggelse
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	316 - Gatetun/gågate		Bygning som forutsettes revet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1110 - Boligbebyggelse		Sikringsgjerde
	1162 - Undervisning		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Oppheving av eiendomsgrense
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 28.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 136505/ 86501979

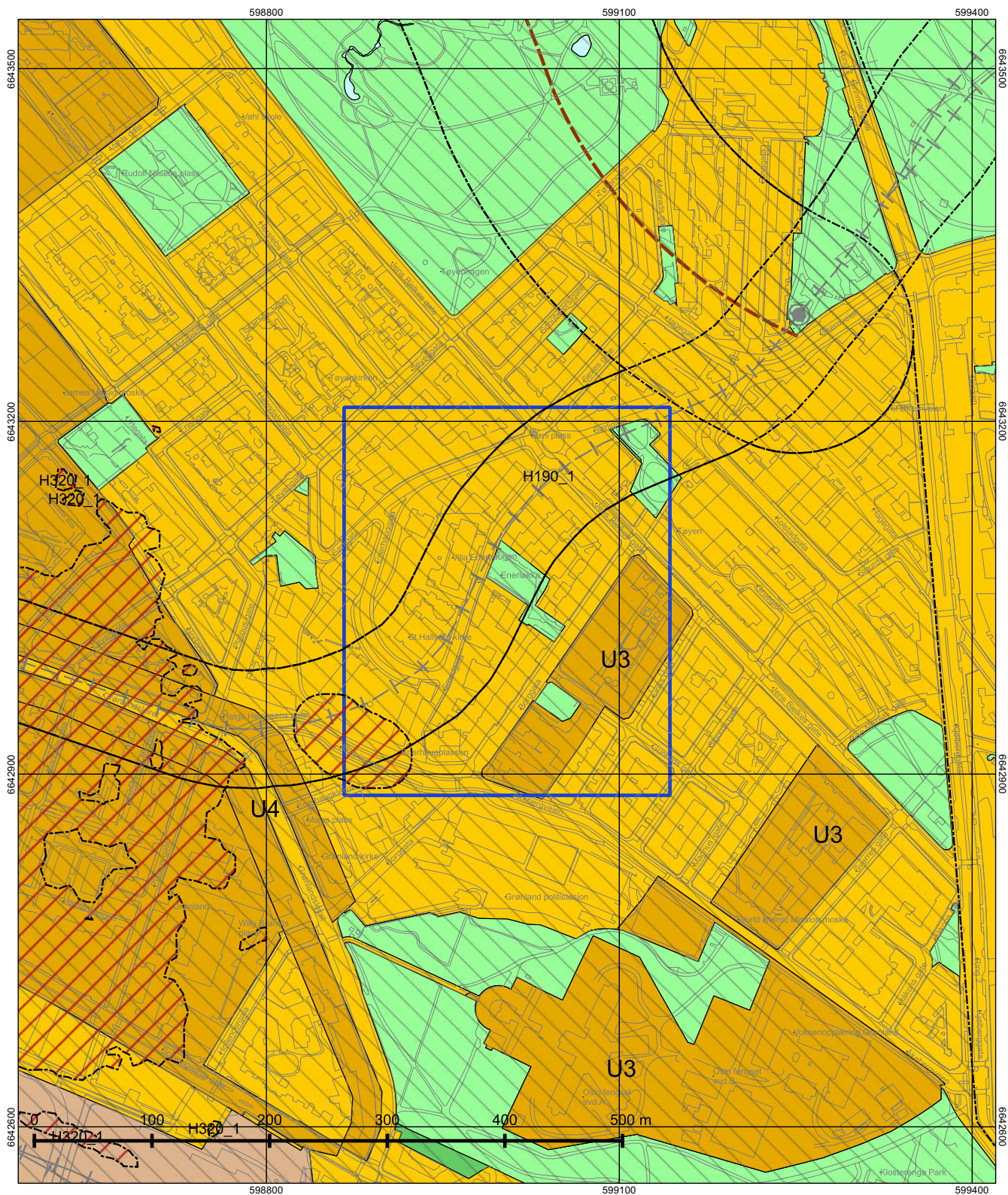
Adresse: SMEDGATA 35C

Gnr/Bnr: 230/313

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 28.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136505/86501979
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Smedgata 35C - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	15 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min	0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	12 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	15 min	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	21 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

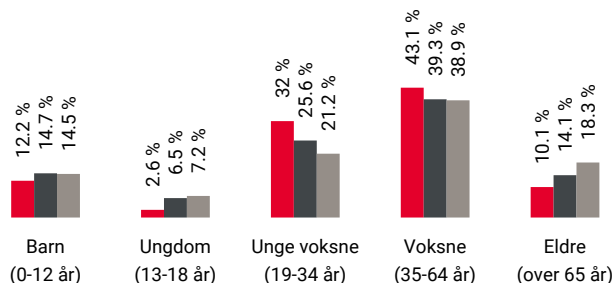
Godt vennskap 67/100



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

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

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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

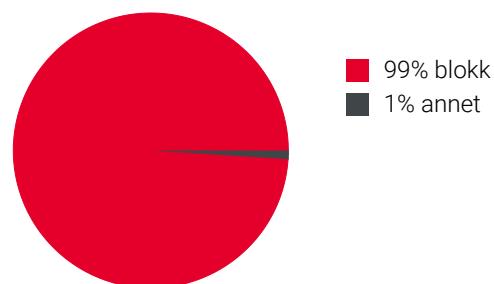
⚽ Schubelersgate friområde balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Tøyen skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter 3 min 🚶

🏃 Fresh Fitness Grønland 5 min 🚶

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

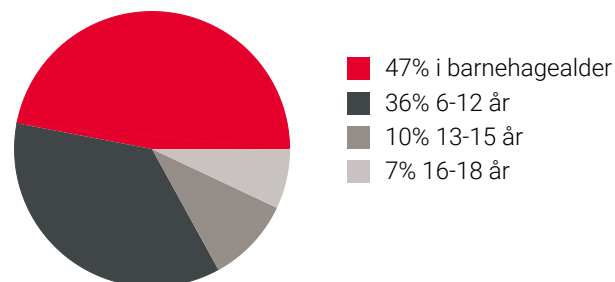


Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg 6 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

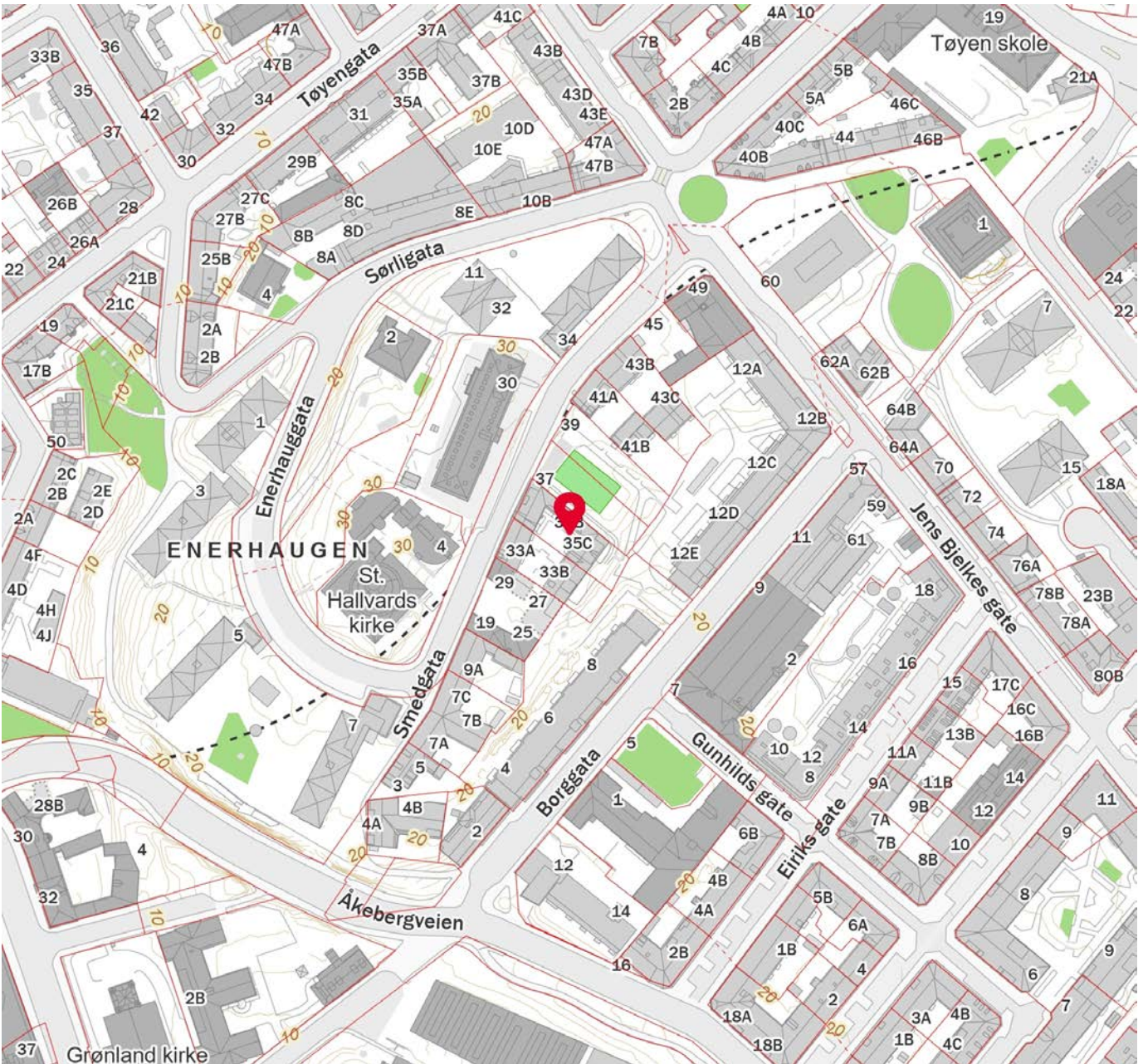
■ Enerhaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



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

O. D. J. No. 573 96.

8 Blar 12 + 3

Amunddeler
Situationsplan

6 Svinges
1 Skrinke 5/12 96

2 Svinges 1/12 96

13. 97
4 {
3. 97 {
 Svinging
 Løpling



$$\frac{3263}{96} - \frac{2307}{96} = \frac{956}{96}$$

Expeditions-Dokument

angaaende Coalinghus

paa Matr.-No. 35 Snedgaden

Indleveret 1ste December 1896 Attesteret 28 Februar 1898

Overseender H. Opmærksomheden med Anmodning om at undersøge om
hvorevidt der med Hensyn til Grundens Afstrøkan, Brandes og Afskylingsforhold,
Reguleringsbestemmelser eller paabevarende Forhold o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 1^{de} December 1896

[Signature]

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

D. u. s.

Therodor Gallus.



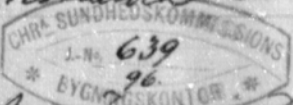
Overseender den anden Sundhedskommissionen

Christiania den 3^{de} December 1896

[Signature]

Flødetårerne må gives vandrette forløb og Rummerne
der renses til en ved siden af Gøttingerens udløst med
skilt Kanal (Afrøstningen for Gøttingerens paa en altså
ikke benyttet) Med mulige sanitære Misligheder paa
Grund af enkelte Væmingsrensens Beliggenhed i Nærheden af
den ganske Sted forbeholder man sig Adgang til at
skride ind.

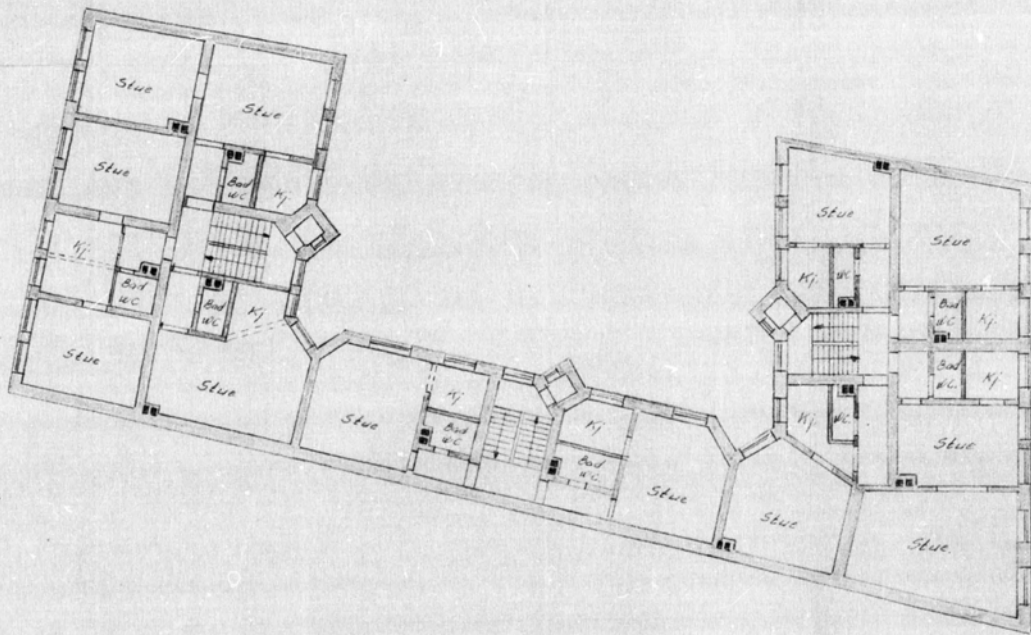
Christiania den 4^{de} December 1896.



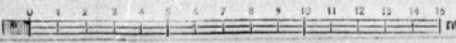
[Signature]

[Signature]

Ar. Bygn. Sving og S. Diot. ikk. Indkommer 3/12 96.



3



Smedgaten 35 3. etasje	
Heild Sjøvold	
Husstype: Bygård.	28. januar 1924
M: 1-100	Tegn. E. Sjøvold

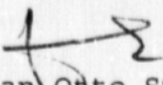
OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

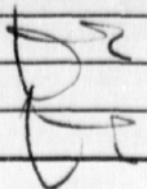
ARB.STED	Smedgata 35			JOUR.NR.	86/106063	
ARB.'S ART	Innredn. bad og WC i 1. etg.			GNR./BNR.	230/0313	
BYGGHERRE	Ove Sjødal			BYGN.ENH.NR	80588380	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		12.02.87				

Saken er en mindre byggesak og det er ikke aktuelt med melding til Skattetakstkontor eller registrering på GAB.

Det anses ikke nødv. med nærmere undersøkelser og saken henlegges uten ferdigattest.

16. april 1993


 Jan Otto Strøm

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	KONTROLL	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					16.04.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES						
SANERES OG SENDES FILMARKIV					16.04.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 202008864-8 Saksbeh.: Jetmir Sabani Dato: 28.08.2020
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: SMEDGATA 35 A-C Eiendom: 230/313/0/0
Tiltakshaver: LARS OSCAR ØVREBØ Adresse: SMEDGATA 35 C, 0651 OSLO
Søker: FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS Adresse: Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Smedgata 35 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 26.08.2020.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: LARS OSCAR ØVREBØ, SMEDGATA 35 C, 0651 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO-NYTT AS
Postboks 5131 Majorstuen
0302 OSLO

Dato: 17.10.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201211413-6 Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SMEDGATA 35 A-B-C Eiendom: 230/313
Tiltakshaver: ELEKTRO-NYTT AS Adresse: Pilestredet 75 D, 0354 OSLO
Søker: ELEKTRO-NYTT AS Adresse: Postboks 5131 Majorstuen, 0302 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SMEDGATA 35 A-B-C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.10.2012 av:

*Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smedgata 35C
0651 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre