

Smedgata 33A



Velkommen til

Smedgata 33A



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

ENERHAUGEN

Sjarmerende og gjennomgående 2-roms - Varmtvann/internett inkl. - Store vindusflater - Nydelig bakgård - Mulig peis*

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	14 248,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 615 598,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 091,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Enerhaugen og kanskje Tøyens aller beste beliggenhet. Her bor du trafikkstille og skjermet med fantastisk utsikt over byen og alt du trenger, like utenfor dørstokken. Denne boligen oser av sjarm og må oppleves!

- Meget arealeffektiv og god planløsning
- Romslig stue med mulighet for peis*
- Sosial, åpen kjøkken/stueløsning
- Stort soverom som vender mot stille, indre gård
- Rimelige felleskostnader inkludert varmtvann og internett m.m.
- Kjellerbod på 5 kvm. og loftsbod på 4 kvm.
- Nydelig bakgård med sittegrupper og vakker beplantning
- Ingen fellesgjeld
- Ingen dok.avgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kort vei til flere treningssentre, butikker, kaféer og parker
- Umiddelbar tilgang til bredt kollektivtilbud
- Nydelige grønne lunger og parker innen gangavstand

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

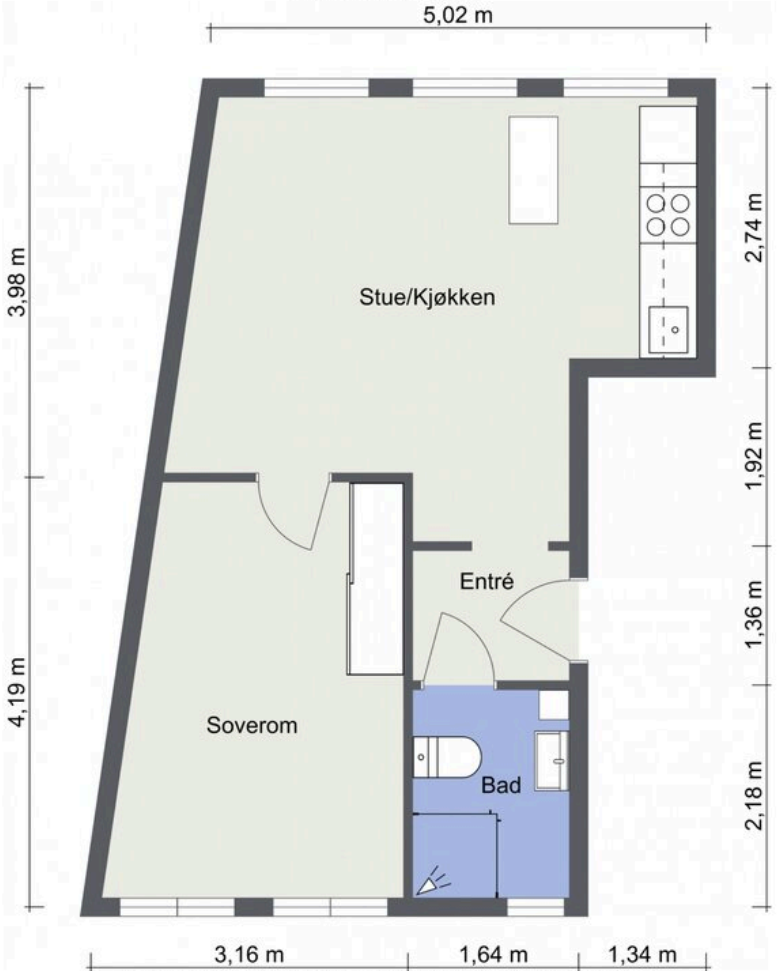
1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm, men måleverdig areal ca. 2 kvm. grunnet skråtak.
Total BRA: 2 kvm.

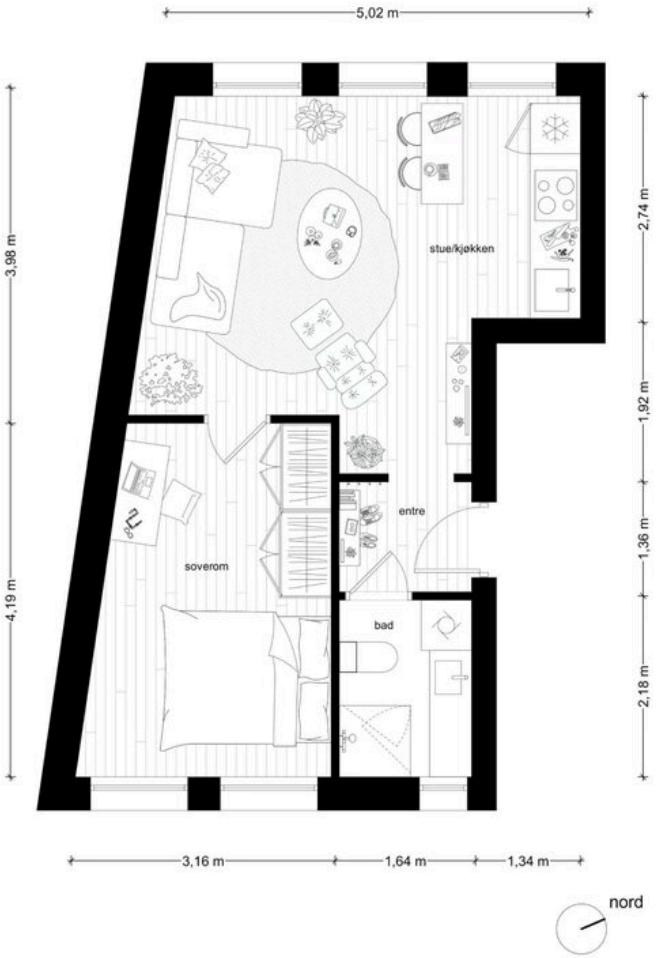
TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Smedgata 33



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Smedgata 33



Planskissen er ikke målbar, kun ment somt en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.

Forklaring av bilde/rommet















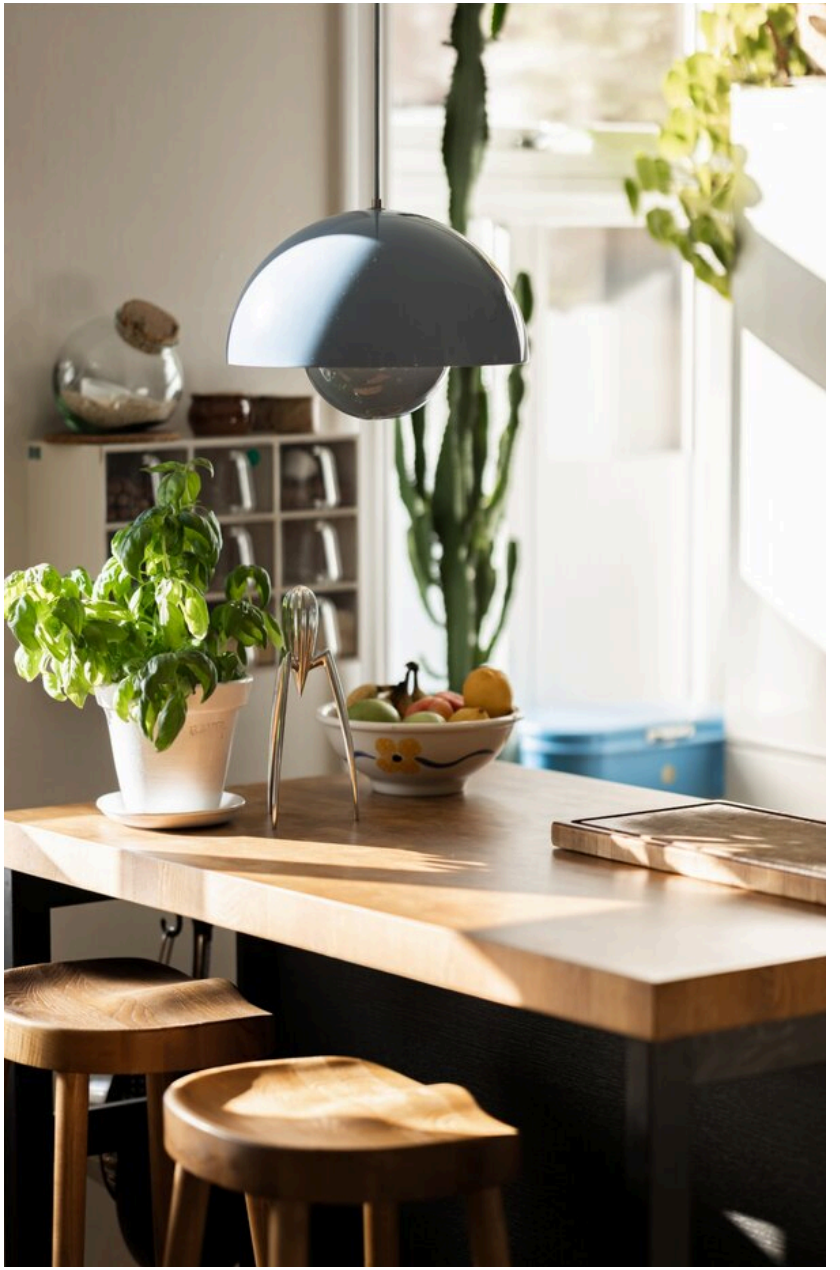

MUNCH


























ThinQ
LG
7/5kg













Informasjon

Smedgata 33A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0190/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Smedgata 33A, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 312 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Smedgata 33 Borettslag, org.nr. 966272422

Selgere
Kim-André Gabrielsen
Martin Omdal

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
14 248,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 614 248,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 615 598,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 624 898,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm, men måleverdig areal ca. 2 kvm. grunnet skråtak.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på 5 kvm og en loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm. Måleverdig areal er ca. 2 kvm.

Innhold

Entré/gang, bad/wc, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg disponeres det en kjellerbod på 5 kvm, samt en loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm (måleverdig areal er på ca. 2 kvm. grunnet skråtak)

Standard

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Det er frittstående kjøleskap med fryser, samt Integrert komfyr med induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekummen er i stål, nedfelt i tre benkeplate. Det er ny komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vaskekum, benkeplate og blandebatteri i 2024. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Flislagt bad med varmekabler i gulv. På badet er det servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassdører/vegger. Opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Bad ble oppusset i regi av borettslaget engang på 90 tallet (byfornyelse). Det er en lufteluke i taket på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Div. teknisk/utstyr:
- Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.
- Det er laminat på gulvene.
- Det er malte takoverflater. Takhøyden er 242 cm.
- Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.
- Deler av innvendige avløpsrør og vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
- Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.
- Det er mekanisk avtrekksventilasjon på badet som slås på manuelt fra kjøkkenet ved behov.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet for vurdering av tilstand. Ovennevnte er kun et utdrag.

Bygningsdeler som har fått TG2: vinduer og dører, etasjeskille og gulv på grunn, ildsted innvendig i boligen, avløpsrør, vannledninger, el-anlegg, våtrom, gulv og innerdører. Det er ingen bygningsdeler som har fått TG3.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Ny komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vaskekum, benkeplate og blandebatteri i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Elektriker Systemer AS. Vi har byttet termostat og bryter på varmekabler på badet. Arbeidet utført 28.11.2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget. Alle pipene i borettslaget ble renset og skiftet nye dører i pipene. Det ble også renset i ventilasjonsanlegget (utrekksviftene til kjøkken) i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2023/2024. Det ble byttet til effektive lyskilder i hele kjelleområdet. Det er lagt opp til stikkontakter i kjellerboder. Det er utført termografering av det elektriske anlegget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget. Det ble lagt nye rør i rør i vannløpet i 2024. Spør borettslaget for mer informasjon.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Radonmåling ble foretatt i 2024. Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget for dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
-Ja. Beskriv: Det er noen sprekker i flisene på badet, men vi har ikke opplevd lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja
Beskriv: Bygården er fra 1890, så det er noen sprekker i fasaden og skeivheter her og der. Styret i borettslaget planlegger for å renovere fasaden i løpet av de neste 5 årene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
-Ja
Beskriv: Bygården er fra 1890, så det er noen skeivheter her og der. I forbindelse med restaurering av bygg på nabotomt har det vært gjort førmålinger av mur på gården og gulv i leilighetene. Det skal gjennomføres en ettermåling når byggene på nabotomten er ferdigstilt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
-Ja
Beskriv: Vi har sett sølvkre et par ganger på badet. Vi har hatt maur i gulvlisten ved kjøkkenet en gang. Maurene ble forkjempet med maurgift og har ikke blitt sett siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
-Ja
Beskriv: Av to varmekabler i baderomsgulvet er den ene defekt ved at den slår ut på jordfeil. Ny termostat er koblet til den varmekabelen som fungerer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 2025

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det har vært bygging og restaurering av bygningsmasse på nabotomten i halvannet år. Byggene er forventet ferdigstilt i løpet av høsten 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
-Ja
Beskriv: Styret i borettslaget har en vedlikeholdsplan fremover og kommer til å finansiere utbedringer av blant annet fasade og vinduer gjennom lån.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Leiligheten ligger i første etasje i en boligblokk oppført i 1892. Bygningen er fundamentert med naturstein og teglstein, trolig til faste masser eller fjell. Bærekonstruksjonen består av teglstein, med en pusset og malt fasade. Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

Ovennevnte er et utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann som følger vedlagt salgsoppgaven (ikke uttømmende).

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, vaskemaskin og fryser i bod.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Stringhyller
-Kjøleskap
-Speil i gang og stue
-Knagger i gangen
-Vegghengst hylle over sofaen i stuen
-Kjøkkenøy
-krydderskap på kjøkkenet
-Pendellampe på kjøkkenet
-Vegghengte furuskap på soverom
-Skap/hyller i bod
-Panelovner i stue og soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner, som inngår i årlig strømforbruk. Boligen har også varmekabler på bad. Varmtvann via felles anlegg som er inkludert i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, telia grunnpakke, felles forsikring, kommunale avgifter/renovasjon, trappevask, styrehonorarer/forretningsførsel og generelt løpende vedlikehold/drift. Se komplett regnskap vedlagt salgsoppgaven for et komplett bilde av hva felleskostnadene betjener.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 985 227,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 940 909,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har felles avtale med Telia som internett-leverandør. Standard pakke er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget

Smedgata 33 Borettslag består av 15 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966272422, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Alle pipene i borettslaget ble renset og skiftet nye dører i pipene. Det ble også renset i ventilasjonsanlegget (utrekksviftene til kjøkken) i 2025.

Per epost med styret 22.08:
Borettslaget planlegger å bygge nytt sykkelskur i bakgården. I tillegg skal loftsvinduer byttes ut på grunn av slitasje, mest sannsynlig i løpet av året. Portrom og postkasser er også planlagt oppgradert. Mulig det etterhvert blir aktuelt med nytt låsesystem da det har vært noe utfordringer med dagens lås/nøkkelsystem, vi forsøker å få dette dekket på reklamasjon ettersom låsen er relativt ny. Slemming av bygg B er planlagt, noe som vil utgjøre en mindre kostnad da det er snakk om en liten del av veggen mot Smedgata 25. Total oppussing av fasaden på byggene har vært diskutert, men dette ligger trolig flere år frem i tid.

Felleskostnader og gjeld: Det er sannsynlig at felleskostnadene vil øke noe fremover som følge av planlagte tiltak. Videre vurderer vi å endre avtalen slik at internett ikke lenger inkluderer TV, og vaktmestertjenesten vil bli avsluttet da dette anses som en unødvendig utgift.

Praktiske opplysninger:
– Borettslaget arrangerer dugnad minst et par ganger i året hvor det forventes deltagelse fra beboerne.
– I tillegg arrangeres det sosialt bakgårdssalg et par ganger i året hvor bakgården åpnes for besøkende.
– Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare møbler, sykler eller andre gjenstander i portrom eller felles ganger.
– Styret kommuniserer primært med beboere via e-post og borettslagets digitale plattform.
-Styret sammen med forretningsfører har utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget. Vedlikeholdsplanen følger vedlagt salgsoppgaven.

Ref. Styrets årsrapport

Radonmåling: Avtrekksvifte installert i kjeller, etterfulgt av ny måling. Verdiene er pr d.d. for høye. Vi har blitt anbefalt å skru opp viften og har gjort det og avventer resultater.

Internkontroll av elektrisk anlegg: Gjennomført en internkontroll av elektrisk anlegg for å sikre at det elektriske anlegget oppfyller gjeldende standarder og forskrifter. Alle gule funn i rapport har blitt utbedret.

Smedgata 35 / Sykkelskur og gjerde: Oppfølging av prosjektet for oppføring av sykkelskur. Gjennomført befaring med landskapsarkitekt for å se på hvordan det best mulig kan løses. Vi har også hatt befaring med eier av Smedgata 35, mtp. plasseringen av sykkelskuret ift. Townhouset. Det har vært vanskelig å vurdere når huset ikke var ferdigstilt, og vi har konkludert med å avvente til huset er ferdig. Eier har for øvrig forespeilet at vi kan få en halvmeter ekstra fra deres tomt (plassen som er til overs, mellom huset og vårt gjerde) da denne ikke er til nytte for dem uansett. Dette ønsker vi i så fall skriftlig før vi evt. oppfører et nytt skur med denne ekstra halvmeteren.
Det er planlagt å bygge nytt sykkelskur i løpet av året, renovering av fasade og bytting av vinduer er planlagt gjennomført i løpet av de neste 5 årene. Dette kan medføre en økning i borettslagets fellesutgifter.

Oppfølging av årskontroll brann: Styret har fulgt opp årskontrollen for brannsikkerhet, inkludert tiltak for å forbedre sikkerheten der det er nødvendig. I den forbindelse ble det sendt ut informasjon om at det ikke er lov til å oppbevare ting i fellesområdene. Sko/jakker etc. utenfor de respektive private inngangsdørene er ikke lenger tillat.

Ventilasjonsanlegg – kontroll og rens: Det ble gjennomført befaring av ventilasjonsanlegget for å vurdere behovet for rens og vedlikehold. Rens av anlegget ble ansett som nødvendig og gjennomført.

Postkasser: Styret har innhentet tilbud for nye postkasser og vil foreslå utskiftning av disse. Det er nødvendig med en større fasadeutbedring etter hvert, og det kan være gunstig at postkassen tas i sammenheng med dette. Kostnad for utskifting av postkasser ligger på i underkant av 50 000,- eks. mva.

Takrenner: Befaringer av takrenner på B-bygg er gjennomført, etter varsel om mulig tett takrenne. Den viser seg å ha sprekk og bør utbedres. Tilbudet er anslått til 50 000 kr for jobben. Vi anser at dette er noe som bør utbedres på sikt, men de øvrige takrennene bør også sjekkes før vi beslutter å fikse kun denne.

Utskifting av vinduer på loftet: Med bistand fra Henrik, har det blitt innhentet tre tilbud på utskifting av vinduer i de respektive loftsleilighetene. Dette er arbeid som må prioritere ila. året, og det er ønskelig å få gjennomført dette så fort som mulig. Det må søkes lån i Obos om dette.

Generelt
Det er montert "parkering forbudt"-skilt på porten, mtp. brannsikkerhet ved evt. brann/evakuering, samt gjøre det enklere for sykler å komme seg ut og inn. Nøkkel/låssystemet har blitt skiftet ut fordi det er mange som opplever at de må gjøre mange forsøk på å låse opp før det går. Ønsker tilbakemeldinger fra beboere på om de syns låsene fungerer bedre nå. Styret har sendt inn rapport for av grønne midler fra bydelen.
Styret har avholdt månedlige styremøter og håndtert diverse administrative oppgaver, samt oppfølging av enkeltsaker etter behov.

Utvikling av nabotomt: Smedgata 25 har hatt stor fremdrift siste året med oppstart av både graving på tomten og salg av leiligheter. Estimert ferdigstilling

er mai 2025. Styret har vært i jevn dialog med utbyggeren for å avtale både oppsetting av permanent gjerde mot tomten og slemming av øvre del av gavlveggene som ikke vil dekkes av bygning. Det er opprettet en prosjektgruppe for å få satt opp sykkelbod og gjerde mot Smedgata 25. Denne har bestått av Kim Andre Gabrielsen, Henrik Otterlei Rasmussen og Maren Rambøl Ruud. Gruppen har hatt ett møte der arbeidet med å kartlegge behov og ønsker ble startet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 14 248,-pr. 14.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208239619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 297 889,00
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Rente type: Flytende

Ja, medlem av BBLs Sikringsfond.

Borettslaget har felles lån i Obos banken med følgende vilkår:
Lånenr.: 98208239619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Total restsaldo 293 830,00
Denne andelen andel av saldo: 14.248,-
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12 (månedlige)

Fellesformue

Kr 14 864,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et negativt årsresultat på 72.352,-. I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn at borettslaget har et negativt årsresultat på kr. 289.500,-. Posten drift og vedlikehold for 2025 er budsjettert med ordinær drift og kr. 300 000,- til større vedlikehold som omfatter utskiftning av takvinduer.

Vedtekter og husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vår-/og høstdugnad må påregnes. Når det blir mye snø, så bidrar alle i borettslaget med måking.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78371956

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 717 kvm (Eiertomt)
Tomten er eid av borettslaget og er felles for beboerne. Pent opparbeidet stille, indre gårdsrom med flott beplantning og steinheller/delvis asfaltert. Hyggelige sittegrupper til felles bruk.

Adkomst

Adkomst til eiendommen fra gaten.

Radonmåling

Selger opplyser om at det har vært utført radonmåling, men at det ikke er negative verdier for denne boligen.
Informasjon fra styres årsrapport for 2025 sier at avtrekksvifte er installert i kjeller, etterfulgt av ny måling. Verdiene er pr d.d. for høye. Vi har blitt anbefalt å skru opp viften og har gjort det og avventer resultater.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Enerhaugen på Tøyen. Smedgata ligger litt bortgjemt oppå et lite høydedrag ved Sørli plass, mellom kampen og Tøyen. Enerhaugen er blant lokale kjent som kanskje Tøyens aller beste adresse og område.

Her bor du med kort vei til alt av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud og en rekke gode treningssentre. Området har flere idylliske parker og grøntområder som gir rikelig med rekreasjonsmuligheter. En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken og nye Tøyenbadet. Parken egner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Det er også fine løpemuligheter på Ola Narr, som parken går over i.

På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes det også bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekeberg- skrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård? Det er videre kort vei til turstier langs Akerselva.

Tøyen er et meget populært område, med blant annet Tøyen torg med mange kafeer og spisesteder, her finner du også utestedet Postkontoret og Skatten Norge - som blant annet har quiz ukentlig og konserter. Flere hyggelige kaféer og restauranter i nabolaget, Pillefyken, Njokobok, Neongrut, Stockfleth's og Kaffebrenneriet. Rett i nærheten har du også Grønland med sitt yrende folkeliv, mange spennende butikker og rike utvalg av restauranter, samt utesteder.

Svært kort vei til t-banestasjon med alle linjer og buss som går hele døgnet. Tøyen

t-banestasjon er et par minutter gange unna leiligheten og har alle seks linjer som tar deg videre ut til byens øvrige hjørner. I tillegg er det kun ca. 15 minutters gange inn til Oslo S som er byens knutepunkt med bussterminal og jernbanestasjonen med flytoget.

Hele bydel Gamle Oslo har vært et stort satsningsområde i Oslo de siste årene. Dette inkluderer forvandlingen av Bjørvika fra konteinerhavn med tett trafikk og industri til Fjordbyen med Barcode og Sørenga. I dag ligger motorveiene i tunnel under bakken, sjøkanten er åpnet opp for badegjester, spennende bygninger er reist og et yrende byliv har etablert seg. Området omtales allerede som Oslos nye "hotspot", noe som smitter over til områdene rundt og er med på å forskyve byens sentrum og begivenheter mot øst.

Fra leiligheten er det kun ca. 10 minutters gange til Bjørvika. Raskeste vei går ned Hollendergata der det i enden finnes en trapp opp til gangveien på Nordenga bru. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika stedet for deg. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, samt den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika. Alt dette er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende. Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger det siste tilskuddet kalt "Oslobukta": En rusletur langs kanalene mellom byggene fører tankene både til Venezia og rorbuene i Lofoten. Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo (med tre stjerner i Michelinguiden!).

Sørenga har etablert seg som et svært populært badested. Nylig er det kommet flere tilskudd for de badeglade; flytebrygge bak Munchmuseet, sandstranden på fremsiden av operabygget, samt alle badstuflåter som kan benyttes året rundt! På Tøyen finner du flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata (Extra). Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter) og, en rekke frukt- og grønt butikker, ligger bare en liten spasertur 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.

Her på Enerhaugen/Tøyen bor du med andre ord stille, rolig og tilbaketrukket til, men samtidig med nærhet til "alt" som trengs, samt med sentrum bare minutter unna til fots, sykkel eller T-bane. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Bebyggelse

Hovedsakelig eldre bygårdsbebyggelse i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument". Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helserråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ferdigattest for ombygginger av gården datert 8. juni 1993.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/312:
20.06.1876 - Dokumentnr: 925080 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

30.01.1991 - Dokumentnr: 5245 - Erklæring/avtale
Rettighetshavere: gnr 230 bnr 10 snr 1 - 92. gnr 230 bnr 307, 316 og 317 gnr 230 bnr 6 snr 1 - 127
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir.
for Eiendom og Utbygging.

24.09.1874 - Dokumentnr: 900153 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SMEDGT 47 - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

*Selger/megler/takstmann har ikke undersøkt mulighetene for å sette inn peis. Det går pipeløp i leiligheten men det gis ingen garantier for at det lar seg gjennomføre. Dette er kjøpers ansvar/risiko.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar uansett antall per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 398,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2025

Ansvarlig megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

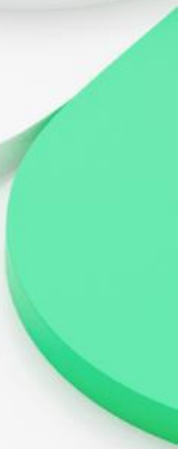
Vedlegg

Smedgata 33A

Smedgata 33 A
0651 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 47 m^2
BRA-i: 40 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	11	0	0

Supertakst
GNR: 230 BNR: 312 ANR: 1

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Smedgata 33 A
0651 Oslo

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 opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/34411

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og entredør er planlagt utskiftet i vedlikeholdsplanen til borettslaget innen de neste 5 årene.

Det er et lite avvik på det øverste vinduet til høyre på soverommet som man ikke får 100% igjen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer og entredør.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut vinduer og entredør på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

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

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG 2 pga alder.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner til servant, toalett og kjøkkenvask, men ikke til dusjen.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det anbefales å montere stoppekraner til alt av sanitærutstyr.

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjort en risikovurdering på deler av det elektriske anlegget i 2024, av E-verket elektroinstallasjon AS, ved montering av nye stikkontakter, taklampe, platetopp og ovn.

Elektriker Systemer AS. Eiere har byttet termostat og bryter på varmekabler på badet. Arbeidet utført 28.11.2022

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Det er sprekker i noen gulvfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er mekanisk avtrekksventilasjon på badet som slås på manuelt fra kjøkkenet ved behov.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG 2 er satt pga. alder og at døren til soverommet subber noe i rammen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
15.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kim-André Gabrielsen**
Navn: **Martin Omdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Smedgata 33 A, 0651 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **312** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **1** Leilighetsnr:

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Enerhaugen. I nærområdet finner man flotte friområder som Botanisk Hage, Tøyenparken og Kampenparken.

Andel i 717 kvm Eiertomt. Pent opparbeidet gårdsrom med beplantning og steinbelegninger. Hyggelig sittegruppe.

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

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Fundamentert med naturstein/teglstein til antatt faste masser, fjell.
Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade.
Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	40	7	0	0
Totalt m²	**47**	**40**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	40	0	Entre, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.	
Totalt m²	**40**	**40**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5 kvm og en loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm. Måleverdig areal er ca. 2 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Eldre vinduer med 2-lags glass. Eldre entredør med sikkerhetslås. Det er usikkert om døren er lyd og brannklassifisert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og entredør er planlagt utskiftet i vedlikeholdsplanen til borettslaget innen de neste 5 årene. Det er et lite avvik på det øverste vinduet til høyre på soverommet som man ikke får 100% igjen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer og entredør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte ut vinduer og entredør på sikt.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
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-2**
TG 2 pga alder. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

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**
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Ny komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vaskekum, benkeplate og blandebatteri i 2024. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Det er ikke lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten er i samsvar med byggemeldte tegninger fra 1989.	
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
Det foreligger "ekspedisjonsdokument". Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Ferdigattest for ombygginger av gården datert 8. juni 1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat i leiligheten.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.	
Det er stoppekraner til servant, toalett og kjøkkenvask, men ikke til dusjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Det anbefales å montere stoppekraner til alt av sanitærutstyr.	

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 kjeller med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, usikkert når.	
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?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er gjort en risikovurdering på deler av det elektriske anlegget i 2024, av E-verket elektroinstallasjon AS, ved montering av nye stikkontakter, taklampe, platetopp og ovn.

Elektriker Systemer AS. Eiere har byttet termostat og bryter på varmekabler på badet. Arbeidet utført 28.11.2022

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.10 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad ble restaurert i regi av borettslaget engang på 90 tallet	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Det er sprekker i noen gulvfliser.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassdører/vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekksventilasjon på badet som slås på manuelt fra kjøkkenet ved behov. Det er ikke tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er mekanisk avtrekksventilasjon på badet som slås på manuelt fra kjøkkenet ved behov. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Det er laminat på gulvene.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater.
Takhøyden er 242 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er eldre malte trefyllingsdører til bad og soverom.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 er satt pga. alder og at døren til soverommet subber noe i rammen.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gabrielsen, Kim-Andre	9578-5997-4-676959	2025-08-13 11:19:52
Omdal, Martin	9578-5995-4-2925472	2025-08-13 10:11:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
23-0190/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smedgata 33A, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Martin Omdal, Kim-André Gabrielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78371956
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Systemer AS. Vi har byttet termostat og bryter på varmekabler på badet. Arbeidet utført 28.11.2022.

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

Eventuell kommentar: Bad ble restauret i regi av borettslaget engang på 90 tallet

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Bad ble restauret i regi av borettslaget engang på 90 tallet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget. Alle pipene i borettslaget ble renset og skiftet nye dører i pipene. Det ble også renset i ventilasjonsanlegget (utrekksviftene til kjøkken) i 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023/2024. Det ble byttet til effektive lyskilder i hele kjellerområdet. Det er lagt opp til stikkontakter i kjellerboder. Det er utført termografering av det elektriske anlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget. Det ble lagt nye rør i rør i vannløpet i 2024. Spør borettslaget for mer informasjon

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

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

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble foretatt i 2024. Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget for dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Det er noen sprekker i flisene på badet, men vi har ikke opplevd lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vi har pipe, men ikke ildsted i leiligheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Bygården er fra 1890, så det er noen sprekker i fasaden og skeivheter her og der. Styret i borettslaget planlegger for å renovere fasaden i løpet av de neste 5 årene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Bygården er fra 1890, så det er noen skeivheter her og der. I forbindelse med restaurering av bygg på nabotomt har det vært gjort førmålinger av mur på gården og gulv i leilighetene. Det skal gjennomføres en ettermåling når byggene på nabotomten er ferdigstilt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har sett sølvkre et par ganger på badet. Vi har hatt maur i gulvlisten ved kjøkkenet en gang. Maurene ble forkjempet med maurgift og har ikke blitt sett siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til vedlikeholdsrapport fra borettslaget

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Av to varmekabler i baderomsgulvet er den ene defekt ved at den slår ut på jordfeil. Ny termostat er koblet til den varmekabelen som fungerer.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Det har vært bygging og restaurering av bygningsmasse på nabotomten i halvannet år. Byggene er forventet ferdigstilt i løpet av høsten 2025.

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret i borettslaget har en vedlikeholdsplan fremover og kommer til å finansiere utbedringer av blant annet fasade og vinduer gjennom lån.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0190/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Omdal, Martin	2025-08-13	Gabrielsen, Kim-Andre	2025-08-13

Identifikasjon: bankID Omdal, Martin

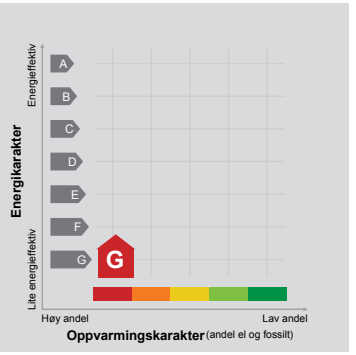
Identifikasjon: bankID Gabrielsen, Kim-Andre

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Smedgata 33B
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80588372
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68703
Dato	19.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 7 905 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 905 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av kjellervegg
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Deres ref.: 8684696 Vår ref.: 6458-1-01 Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smedgata 33 Borettslag
Organisasjonsnr:	966272422
Andelseier:	Gabrielsen, Kim-André
Medeier:	Omdal, Martin
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Smedgata 33 A, 0651 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	230
Bnr.	312
Borettsinnskudd:	Kr. 84 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78371956.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: BBLs Sikringsfond
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
E-post til styret: smedgata33@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208239619
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	293 830,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 091,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 091,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	838,-
Fradragsberettigede kostnader:	922,-
Annen formue:	14 864,-
Gjeld:	14 356,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208239619
Restsaldo:	14 247,78
Kapitalkostnader:	87,38

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 14 247,78,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: hoffchristoffer@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Amelia Lønnebakke Haile, e-post: smedgata33@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler Smedgata 33

Innledning

Smedgata 33 A og B er andeleiernes eiendom.

Det er altså de som eier leilighetene som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at bygningsmassen er i god stand.

Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne vil en gjennom disse ordensregler gi enkle regler som beboerne plikter å følge. Vi er altså sammen ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Ordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen.

Søppel

Søppel skal utelukkende legges i designerte containere, og det er ikke lov å henstille søppel på fellesareal utenfor containere.

Søppel i matavfall/plast/restavfallscontainerene skal utelukkende legges i sammenknyttede poser.

Papirsøppel skal legges i papiravfallscontainere, dersom stor embalasje må disse brytes ned og legges i containere da de ikke blir medtatt ved henting dersom de står ved siden av containere.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være generell ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Boring, banking og andre kilder til sjenerende lyd skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og kl.08.00 på hverdager, samt på lørdager mellom kl. 16.00 og 10.00 og på helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Avvik fra regler om ro kan fravikes dersom naboer varsles på forhånd og aktuelle naboer godtar varselet.

Brannslukningsapparater og røykvarslere

De enkelte røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten. Vedlikeholdet av røykvarsler påfaller eier av leilighet. Vedlikehold av røykvarslere i fellesareal påfaller borettslaget.

Borettslaget vil sørge for sjekk av brannslukkingsapparater hvert 5. år.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Det finnes egne områder til sykler og barnevogner på utearealet, samt i kjellerne.

Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er utendørs må ikke males i annen farge enn det som er godkjent.

Inngangsdørene til gårdsrom skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til oppgang og kjeller.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Balkong

Balkonger tilhørende andelene i borettslaget skal bli tatt vare på og fremtre på en slik måte at de ikke virker sjenerende for borettslaget i sin helhet. Inn under dette menes det at man ønsker en viss form for symmetri, og at balkongene ikke blir brukt som et ekstra lagringssted, når vi allerede har boder. Balkongene skal ellers brukes i tråd med de støybestemmelsene som borettslaget har blitt enige om. For unntak fra disse retningslinjene må man ta kontakt med styret skriftlig.

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Smedgata 33 Borettslag
Kundenummer:	996458
Prosjektnummer:	220462
Kundens representant:	Maren Rambøl Ruud
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	13.06.2022
Dokument ID:	93569

Innholdsfortegnelse

Generelt **3**
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 4
Avtaler 5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder **6**
Bygning utvendig 7
Bygning innvendig 13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg 16
Elektro 20
Tele og automatisering 23
Uteområder 25
Brannsikkerhet 28
Vedlikeholdsplan **30**
Tiltak som bør prioriteres 31
Tentativ plan for store prosjekter 32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Smedgata 33 Borettslag ligger på Tøyen i bydel Gamle Oslo. Laget består av 15 leiligheter, fordelt på to boligblokker. Det er bodanlegg i kjeller- og loftsetasje. Bygningsmassen ble oppført i tidsrommet 1890-1893 og rehabilitert i 1993. Eiet tomt med et areal på 717 m² og eiendomsnummer 0301-230/312 (Oslo kommune).



Kilde: www.1881.no

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

-Rutine for kontroll av det elektriske anlegget må etableres. Inngå avtale med el-entreprenør.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (brukslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det fraråde s å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader
Fasadene mot gate og bakgård er av pusset teglsein, typisk for byggeåret. Mot gate er fasaden dekorert rundt vinduer og i gesims. Mot øst er fasaden slemmet og malt, mens gavler mot syd er av ubehandlet teglstein.
I portrommene er det en del avskallet puss og bom. Det er også registrert bom og riss i noe omfang ellers i bakgård. Det er fare for nedfall og utbedring må igangsettes snarest.
Ubehandlet teglstein bør pusses eller slemmes for å forhindre forvitring.

Grunnmur
Det er synlig fjell i kjelleren og grunnmur betår av en blanding av naturstein, teklstein og betong. På enkelte vegger er det betydelig saltutslag, løs puss og avflasset maling.



Avskallet puss i portrom



Avskallet puss. Sprekker, riss og bom



Slemmet og malt fasade. Mindre skade ved nedløpsrør



Upusset gavlvegg

BESKYTTET

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
2-lags glass, toppsving/glidehengslede vinduer med lufteventil fra 1992 i leiligheter og trapperom. Balkongdører fra samme år.
Ytterdører
Tredører med glassfelt og dørpumpe fra 1992. Låskasse og sylinder er ny i 2022.
Leilighetsdører
Dørene har brannmotstand B30 og er skiftet i forbindelse med rehabilitering av gården i 1993. Alle dørene har påmontert dørpumpe.
Andre dører
Ståldører i fellesareal med brannmotstand A60. Dørene har påmontert dørpumpe for automatisk lukking.
Porter
Trolig er port fra byggeår. Porten fungerer som tiltenkt, men kan ha behov for justering.



Vinduer fra 1992



Ytterdør med glass



Brannklassifisert leilighetsdør



Port har behov for service

BESKYTTET

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Balkonger av lakkert stål, ettermontert i 2016.
Det er tegn til at avløp fra to balkonger ikke fungerer og at regnvann renner mellom balkong og vegg. Tremmegulv må åpnes og nedløp renses.

Utvendige trapper
Trapp av naturstein ved portrom. Ugress må fjernes.



Ettermonterte balkonger



Trolig tett renne



Lekkasje fra renne



Ugress må fjernes

BESKYTTET

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Trekonstruksjon med takstoler og åser kledd med panel. Taktekkingen er utført med lakkerte stålplater, trolig i 1993. Ingen kjente lekkasjer.

Takterrasser
Loftsleilighetene har inntrukket takterrasse. Tekkingen var ikke synlig, men det er trolig utført med produkt av pvc eller bitumen. Forventet teknisk levetid er passert og retekking bør utføres. Det er viktig at varmekabel i nedløp er i stand slik at avrenning fra takterrasser ikke fryser.



Takkonstruksjon



Taktekking og beslag



Avrenning fra takterrasse



Maling flasser av på takoppløft

BESKYTTET

Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takvinduer
Velux takvinduer i loftsleiligheter. Vinduene er trolig fra rehabiliteringsåret, 1992/1993. Ingen kjente lakkasjer, men flere av takvinduene har råteskader i nedre del av ramme og vinduene bør skiftes.



Velux takvindu



Råteskade



Takvindu innvendig



Takvindu utvendig

BESKYTTET

Utdypende bilder – bygning utvendig



Riss og bom i puss



Pusskader i portrom



Utkastbend mangler



Avrenning fra takterrasse



Riss og bom i murpuss

BESKYTTET

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Malte vegger og himlinger. Naturstein på gulv i inngangsparti. Betonggulv i kjeller og tregulv på loft.

Bodarealer
Boder på loft med gittervegger.



Malte overflater



Malte overflater



Ubehandlede overflater på loft



Maling flasser av i kjeller

Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Malte jerntrapper fra byggeåret. Fra gulv til første repos er trinn belagt med skiferheller. Belegg på trinn og repos har skader og bør skiftes.

Rekkerkerk og håndløper
Smijernsrekkverk med håndløper av tra fra byggeåret.
Håndløper på vegg mangler.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappene har ikke kontrastmerke på trinn.



Belagt med naturstein



Skadet belegg



Smijern og malt håndløper



Malt underside

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp ble ikke registrert, men lufteventiler og vinduer må kontrolleres jevnlig.

Kjellere
Lagring av organisk materiale mot kjelleroverflater bør unngås.

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.
Bodanlegg på loft og i kjeller er utført med vegger av stålgitter i god stand.



Kjellervindu



Lagring av organisk materiale



Lufteventil i kjeller



Gittervegger i god stand

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærluftning, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.
For å kartlegge avløpsrørenes tilstand anbefales det å gjennomføre en innvendig rørinspeksjon / TV-kontroll med tilstandsrapport av avløpsrørene.
Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Vannrør av kobber og avløpsrør
Takvann føres i utvendig nedløp. Nedløp fra takterrasser må kontrolleres jevnlig.
Stoppekraner
Innvendig hovedstoppekran i kjeller.
Stoppekraner på fellesområder er ikke merket. Noe rust på kraner ble registrert. En funksjonstest bør gjennomføres. Stoppekran i bolig er plassert i badrom.
Isolasjon av sanitæranlegg
Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er synlig i kjeller.



Bunnledning av jern



Vanninnlegg av kobber



Lokk over bunnledning



Stakeluke og avløpsrør av plast

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Plastbelagte kobberrør i bolig



Stoppekran i kjeller mangler merking



Vannfordelingsskap med stoppekraner i bolig



Stoppekran



Vannrør er isolert

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Felles berederanlegg i kjeller. Type Høiax 300 liter x 3 fra rehabiliteringen i 1993.
Forventet teknisk levetid er passert og utskifting må påregnes.

Varme
Elektrisk oppvarming

Systemer for kjøling
Ikke aktuelt



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasjer, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Mekanisk avtrekk med vifte plassert i kjøkkenskap og tilluftsventiler i vinduene.

Ventilasjon i fellesområder
Ventiler til luftesjakt i kjeller.

Rutine for rengjøring
Betjeningsinstruks står beskrevet på aggregatet og det er viktig av denne følges.
En rengjøring av kanaltettet anbefales.



Ventilasjon i bolig



Tilluft via ventil i vindu



Betjeningsinstruks



Luftehatt

BESKYTTET

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk el-kontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Hovedtavle er plassert i kjeller. Tavle og inntakskabel er trolig fra rehabiliteringen i 1993.
Hovedtavle er termografert i 2015.

Stigeledninger og underfordelinger
Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

Belysningsutstyr
Det elektriske anlegget er trolig i sin helhet fra rehabilitering i 1993.
Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Eldre armaturer bør byttes ut med led-armaturer med sensorer.

Rutine for kontroll av elektrisk anlegg må etableres.



Tavle er termografert i 2015



Underfordeling



Inntakskabel og stigeledninger



Hovedtavle og inntakskabel

BESKYTTET

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Leilighetsfordeling



Bør byttes til LED.



Stikkontakt uten jording.



Bør byttes til sensorstyrt LED.



Bør byttes til LED.

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Ikke aktuelt.

Snøsmeltesystemer
Ikke aktuelt.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie kan vise hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap.

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Porttelefonanlegg av type Siedle.
Nytt nøkkelfritt låssystem er installert i 2022.

TV, internett og mobilsystemer
Fellesavtale med leveranse fra Telia. Stabilt nett med mulighet for å oppgradere hastighet.
I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes.

Overvåkningsanlegg
Boligselskapet har ikke overvåkningsanlegg.

System for katodisk beskyttelse av betong
Ikke aktuelt.



Ringetablå



Ringetablå



Nyere svarapparat



Låsesylinder fra iLOQ

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
Ikke aktuelt.

Trappeheiser
Det er ikke trappeheiser i bygningene.Trappeheiser monteres som regel for å dekke et brukerbehov og bør fjernes hvis behovet endres. Montasje må ikke gå på bekostning av rømningsforholdene.

Bil- og vareheiser
Ikke aktuelt.

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Det er ingen kjente innsig i kjellere, men det er tydelige saltutslag flere steder.

System for avfall og gjenvinning
Avfallsbeholdere står åpent i bakgård. Borettslaget er i dialog med utbygger på naboeiendommen om å etablere felles beholderanlegg.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng
Bygningen er fundamenter på fjell.

Vegetasjon
Noe plenareal og beplanting med prydbusker. Klatreplanter kan skade bygningsmassen.

Gjerder og støyskjermer
Byggegjerde mot syd og nettinggjerde mot nord.



Utkast mangler



Utkast må remonteres



Saltutslag og avflasset maling



Synlig fjell

BESKYTTET

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Avfallsstasjon åpent i bakgård



Ugress ved kum



Portrom



Klatreplanter må holdes under oppsikt



Naturtomt mot øst

BESKYTTET

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Sittegruppe i bakgård med frittstående hagemøbler.

Lekeplass
Sankasse kontrolleres av beboere.

Veier og parkeringsplasser
Ikke aktuelt.

Bommer og pullert
Ikke aktuelt.



Sosial sone



Sandkasse

BESKYTTET

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, branceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slukkeutstyret består av håndslukkere. Håndslukkere er sist kontrollert i 2014. Rutine for kontroll og oppfølging må etableres.

Brannvarsling og nødlys
Autroprime brannvarslingsanlegg med dekning i boliger og fellesareal som kontrolleres årlig av Autronica Fire and Security AS. Det er ikke nødlys i bygningene.

Brannceller og rømningsveier
Leilighetsdører har brannmotstand B30 og dører i fellesareal har brannmotstand A60 som er tilfredstillende.
Det er kun ett trappeløp i hver bygning og ikke svalganger, brannbalkonger eller gjennomgående loft som kan benyttes til rømming.



Brannslukningsutstyr må kontrolleres, merkes og henges på brakett



Brannvarslingsanlegg



Gjennomføring må branntettes. Fagmessig utførelse?



Branncelle og branndør

BESKYTTET

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brannteknisk forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Fire teglsteinspiper fra byggeåret er i bruk. Pipene er beslått over tak. Sot-og feieluker er hele og i god stand. En nærmere undersøkelse av pipene med kameraføring i løpene anbefales.

Er det rutine for etterinstallasjon av ildsteder?

Røykventilasjon
Har ikke røykventilasjon med stryring fra inngangsplanet.

Brannskyveporter
Ikke aktuelt.

Gassanlegg
Rutine for oppfølging av gassflasker i bolig?


Pipe


Ildsted


Sotluke


Feieluke

BESKYTTET

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

BESKYTTET

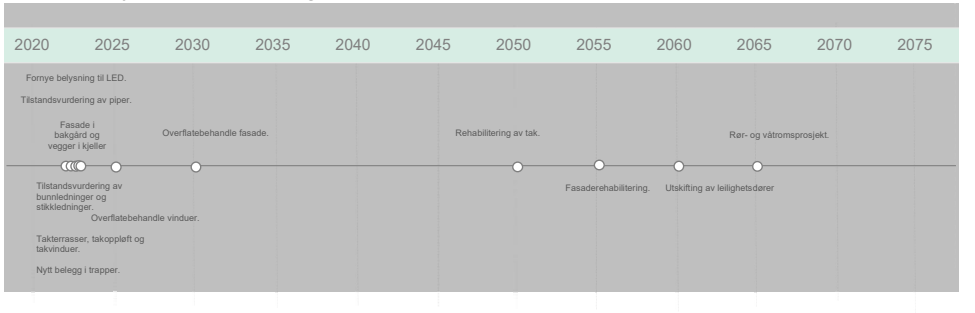
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Overvann	Montere utkastbend på takvannsnedløp	1000,-
Fasade	Løs puss i portrom mot øst må bankes ned snarest. Lokale utbedringer i bakgård der ris, bom og skader er å finne. Mindre skader på gatesiden gjøres samtidig. Omfanget er uklart.	250 000,-
Takvinduer	Utskifting av takvinduer.	160 000,-
Vinduer	Rengjøring og overflatebehandling av karmer og rammer utvendig.	200 000,-
Sanitæranlegg	Tilstandsvurdering av bunnledning med kamera og stikkledning for vann.	25 000,-
Elektrisk anlegg	Utskiftning av innvendig belysning til LED med bevegelsessensorer. Utskifting av utvendig belysning til LED. Etablere avtale om kontroll av elektrisk anlegg.	100 000,-
Taktekking	Omtekking av takterrasser og takoppløft. Herunder også kontroll av sluk og varmekabel i nedløp.	150 000,-
Kjeller	Hugge ned løs puss. Skrape vegger for løs maling. Sørge for at organisk materiale ikke lagres direkte mot mur.	25 000,-
Radon	Radonmåling bør utføres i leilighet på grunn og i leilighet over kjeller.	5000,-
Trapp	Nytt belegg i trapper.	80 000,-
Piper	Tilstandsvurdering med kamera.	10 000,-
Totalt		**1 156 000,-**



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



BESKYTTET

VEDTEKTER

FOR

SMEDGTATA 33 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15 juni 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Smedgata 33 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag. (endret på ordinær generalforsamling 22.06.2011)

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledinger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningsskikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Lagring av gjenstander som ikke tilhører borettslaget skal kun skje i bod eller leilighet. Gjenstander som plasseres i fellesområdene kan kastes uten varsel. Kostnad for bortkjøring av gjenstander og et administrasjonsgebyr på kr. 1.000,- vil bli belastet ansvarlig andelseier.

Ved utleie vil andelseier være ansvarlig for sine leietakere. Sykler og barnevogner kan lagres i fellesområdene ute eller i kjeller i bygg A.

§ 9. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvagssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 11. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 13. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen selv om han eier flere andeler. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan hver for seg kreve at det innkalles til styremøte.

§ 16. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 17. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 18. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 19. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

§ 20. Ny andel, nr. 15.

Andel nr. 15 er utstedt etter ombygging i 2007 av del av fellesareal i bakbygningens underetasje til en ny boligenhet og andelen gir rett til bruk av denne nye bolig. Eier av andel nr. 15 har enerett til bruk av terrasse utenfor boligen og har også det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvar av denne terrasse.

Oslo 15 juni 2006.
Rev. Oslo 14 juni 2007.
Rev. Oslo 22. juni 2011

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6458
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMEDGATA 33 BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:30 og lukker 17. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6458

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 19:00 , i lokalene i Borggata 12.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SMEDGATA 33 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rebekka Stenmarck og Martin Omdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

Vedlegg

1. 6458 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Innstilling

Styret ønsker å oppfordre alle andelseiere til å melde sin interesse for styreverv. Dette kan gjøres enten i forkant av årsmøtet eller på selve møtet som avholdes den 14. mai kl. 19:00 i lokalene i Borggata 12.

Styret må bestå av minst 3 personer. Dersom vi ikke klarer å oppfylle disse kravene, vil vi være nødt til å innhente ekstern bistand og betale for denne tjenesten. Vi håper derfor at flere av dere vil vurdere å bidra til fellesskapet ved å stille til valg.

Å være styremedlem er lærerikt og gir deg muligheten til å få direkte innflytelse på beslutninger som tas i borettslaget. Det er også en verdifull erfaring å ha på CV-en ved fremtidige jobbsøknader.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- ingen kandidat foreligger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidat foreligger
- Rebekka Stenmarck Johannessen

Styrets årsrapport

Radonmåling
Avtrekksvifte installert i kjeller, etterfulgt av ny måling. Verdiene er pr d.d. for høye. Vi har blitt anbefalt å skru opp viften og har gjort det og avventer resultater.

Internkontroll av elektrisk anlegg
Gjennomført en internkontroll av elektrisk anlegg for å sikre at det elektriske anlegget oppfyller gjeldende standarder og forskrifter. Alle gule funn i rapport har blitt utbedret.

Smedgata 35 / Sykkelskur og gjerde
Oppfølging av prosjektet for oppføring av sykkelskur. Gjennomført befaring med landskapsarkitekt for å se på hvordan det best mulig kan løses. Vi har også hatt befaring med eier av Smedgata 35, mtp. plasseringen av sykkelskuret ift. Townhouset. Det har vært vanskelig å vurdere når huset ikke var ferdigstilt, og vi har konkludert med å avvente til huset er ferdig. Eier har for øvrig forespeilet at vi kan få en halvmeter ekstra fra deres tomt (plassen som er til overs, mellom huset og vårt gjerde) da denne ikke er til nytte for dem uansett. Dette ønsker vi i så fall skriftlig før vi evt. oppfører et nytt skur med denne ekstra halvmeteren.

Oppfølging av årskontroll brann
Styret har fulgt opp årskontrollen for brannsikkerhet, inkludert tiltak for å forbedre sikkerheten der det er nødvendig. I den forbindelse ble det sendt ut informasjon om at det ikke er lov til å oppbevare ting i fellesområdene. Sko/jakker etc. utenfor de respektive private inngangsdørene er ikke lenger tillat.

Ventilasjonsanlegg – kontroll og rens
Det ble gjennomført befaring av ventilasjonsanlegget for å vurdere behovet for rens og vedlikehold. Rens av anlegget ble ansett som nødvendig og gjennomført.

Postkasser
Styret har innhentet tilbud for nye postkasser og vil foreslå utskiftning av disse. Det er nødvendig med en større fasadeutbedring etter hvert, og det kan være gunstig at postkassen tas i sammenheng med dette. Kostnad for utskifting av postkasser ligger på i underkant av 50 000,- eks. mva.

Takrenner
Befaringer av takrenner på B-bygg er gjennomført, etter varsel om mulig tett takrenne. Den viser seg å ha sprekk og bør utbedres. Tilbudet er anslått til 50 000 kr for jobben. Vi anser at dette er noe som bør utbedres på sikt, men de øvrige takrennene bør også sjekkes før vi beslutter å fikse kun denne.

Utskifting av vinduer på loftet
Med bistand fra Henrik, har det blitt innhentet tre tilbud på utskifting av vinduer i de respektive loftsleilighetene. Dette er arbeid som må prioritere ila. året, og det er ønskelig å få gjennomført dette så fort som mulig. Det må søkes lån i Obos om dette.

Generelt
Det er montert "parkering forbudt"-skilt på porten, mtp. brannsikkerhet ved evt. brann/evakuering, samt gjøre det enklere for sykler å komme seg ut og inn.

Nøkkel/låssystemet har blitt skiftet ut (igjen) fordi det er mange som opplever at de må gjøre mange forsøk på å låse opp før det går. Ønsker tilbakemeldinger fra beboere på om de syns låsene fungerer bedre nå.

Styret har sendt inn rapport for av grønne midler fra bydelen.

Styret har avholdt månedlige styremøter og håndtert diverse administrative oppgaver, samt oppfølging av enkeltsaker etter behov.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold av bygninger og utvendig anlegg.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes at man har tatt høyde for et låneopptak på 1 million når man budsjetterte.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og kr. 300 000,- til større vedlikehold som omfatter utskiftning av takvinduer.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**382 744**	**764 419**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-72 352	-681 674
Endring langsiktige lån	14	-3 945	300 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-76 297**	**-381 674**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**306 447**	**382 744**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		321 625	417 185
Kortsiktig gjeld		-15 177	-34 441
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**306 448**	**382 744**

SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	728 436	662 160	728 000	765 000
Andre inntekter	3	37 099	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**765 535**	**662 160**	**728 000**	**765 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 188	-9 106	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 759	-55 879	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-3 188	-3 081	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-210 989	-764 088	-791 000	-364 000
Forsikringer		-101 232	-95 598	-105 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-176 533	-156 811	-163 000	-193 500
Energi/fyring		-75 323	-75 724	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 909	-80 039	-84 000	-87 000
Andre driftskostnader	10	-70 395	-72 502	-67 000	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-836 156**	**-1 358 469**	**-1 404 640**	**-1 036 500**
DRIFTSRESULTAT		**-70 621**	**-696 309**	**-676 640**	**-271 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 273	17 974	0	0
Finanskostnader	12	-19 004	-3 339	-73 000	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 731**	**14 635**	**-73 000**	**-18 000**
ÅRSRESULTAT		**-72 352**	**-681 674**	**-749 640**	**-289 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-72 352	-681 674		

SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 963 240	3 963 240
Tomt		440 360	440 360
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 403 600**	**4 403 600**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 225	97 430
Driftskonto OBOS-banken		61 154	83 868
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 531	6 531
Sparekonto OBOS-banken		237 645	229 356
SUM OMLØPSMIDLER		**321 625**	**417 185**
SUM EIENDELER		**4 725 225**	**4 820 785**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		1 869 992	1 942 344
SUM EGENKAPITAL		**1 871 492**	**1 943 844**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	296 055	300 000
Borettsinnskudd	15	2 542 500	2 542 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 838 555**	**2 842 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 694	8 077
Leverandørgjeld		10 384	423
Påløpte renter		99	1 279
Annen kortsiktig gjeld		0	24 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 177**	**34 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 725 225**	**4 820 785**
Pantstillelse	16	3 542 500	3 542 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Smedgata 33 Borettslag

Anne Harriet Hjort | Martin Omdal | Rebekka S. Johannessen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	728 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**728 436**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringserstatning	19 099
Oslo kommune	18 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 099**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 188.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 188**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 658
Drift/vedlikehold VVS	-9 556
Drift/vedlikehold elektro	-16 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 762
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 151
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-210 989**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-76 609
Feieavgift	-22 390
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-176 533**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 887
Vaktmestertjenester	-23 820
Renhold ved firmaer	-31 884
Andre fremmede tjenester	-437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-75
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 237
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-70 395**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	8 382
Renter bank	8 827
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
SUM FINANSINNTEKTER	**17 273**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-18 910
Renter på leverandørgjeld	-94
SUM FINANSKOSTNADER	**-19 004**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1993	7 999 000
Avskrevet tidligere år	-3 595 400
Tomt utskilt 2016	-440 360
SUM BYGNINGER	**3 963 240**

G.nr. 230 / bnr. 312
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 945	
		-296 055
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-296 055**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1993	-1 892 600
Ny andel 2006	-649 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 542 500**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 542 500
Pantelån	296 055
TOTALT	**2 838 555**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 963 240
Tomt	440 360
TOTALT	**4 403 600**

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til Generalforsamlingen i Smedgata 33 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 33 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 72.352. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 24. april 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.05.25
Selskapsnummer: 6458 **Selskapsnavn:** SMEDGATA 33 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rebekka Stenmarck og Martin Omdal er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ ingen kandidat foreligger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ ingen kandidat foreligger
- ☐ Rebekka Stenmarck Johannessen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SMEDGATA 33 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 966272422
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 18:30 til 17. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, i lokalene i Borggata 12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Rebekka Stenmarck og Martin Omdal er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Innstilling
Styret ønsker å oppfordre alle andelseiere til å melde sin interesse for styreverv. Dette kan gjøres enten i forkant av årsmøtet eller på selve møtet som avholdes den 14. mai kl. 19:00 i lokalene i Borggata 12.

Styret må bestå av minst 3 personer. Dersom vi ikke klarer å oppfylle disse kravene, vil vi være nødt til å innhente ekstern bistand og betale for denne tjenesten. Vi håper derfor at flere av dere vil vurdere å bidra til fellesskapet ved å stille til valg.

Å være styremedlem er lærerikt og gir deg muligheten til å få direkte innflytelse på beslutninger som tas i borettslaget. Det er også en verdifull erfaring å ha på CV-en ved fremtidige jobbsøknader.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Amelia L. Haile (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amelia L. Haile

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Camilla L. Olsen (6 stemmer)
Rebekka Stenmarck Johannessen (6 stemmer)

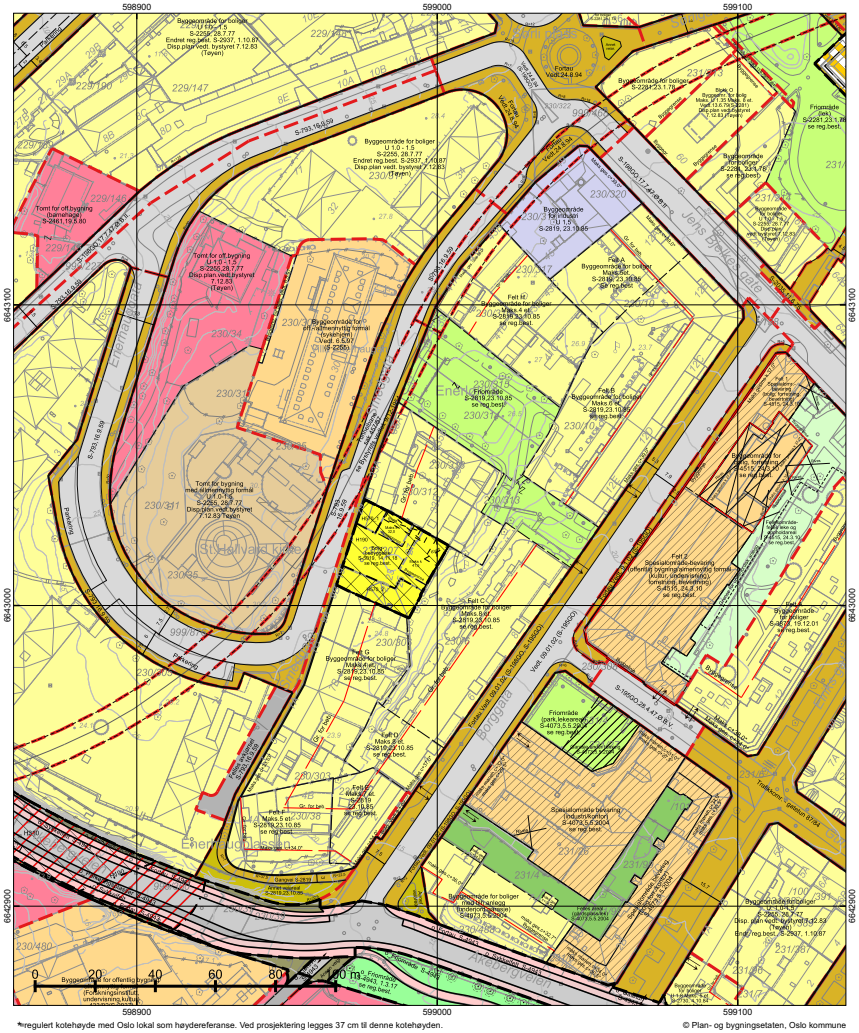
Følgende stilte til valg:
Camilla L. Olsen
Rebekka Stenmarck Johannessen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne M. Mollen (6 stemmer)
Henrik O. Rasmussen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne M. Mollen
Henrik O. Rasmussen

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/, Rebekka Stenmarck /s/ og Martin Omdal /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329944/ 86516981
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: SMEDGATA 33A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

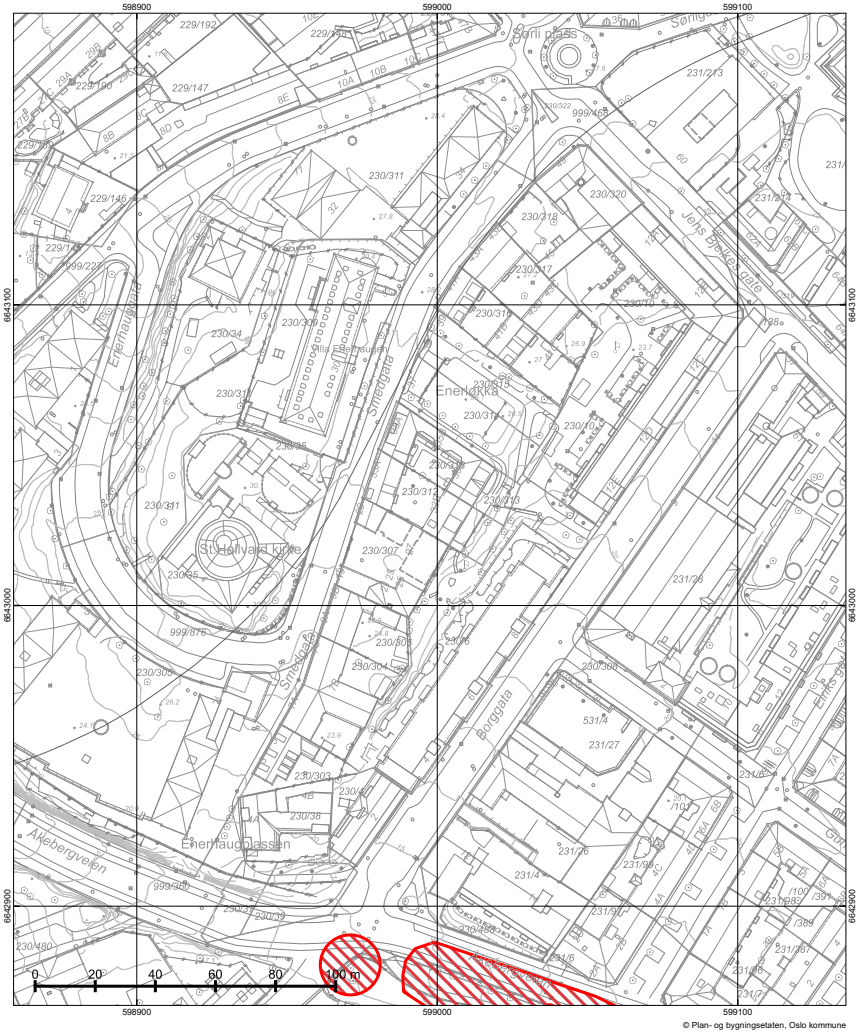
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares


598900
599000
599100
6643100
6643000
6642900
Enerhaugveien
Smedgata
Enerhaugen
Enerhaugbakken
Stortorvet
Stortorvet kirke
Ankerbrua
Ankerbrygga
Ankerbrygga
Ankerbrygga

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
SMEDGATA 33A

Dato: 13.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516981
8684695

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20250813 for SMEDGATA 33A.

GNR. 230 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.09.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

717 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

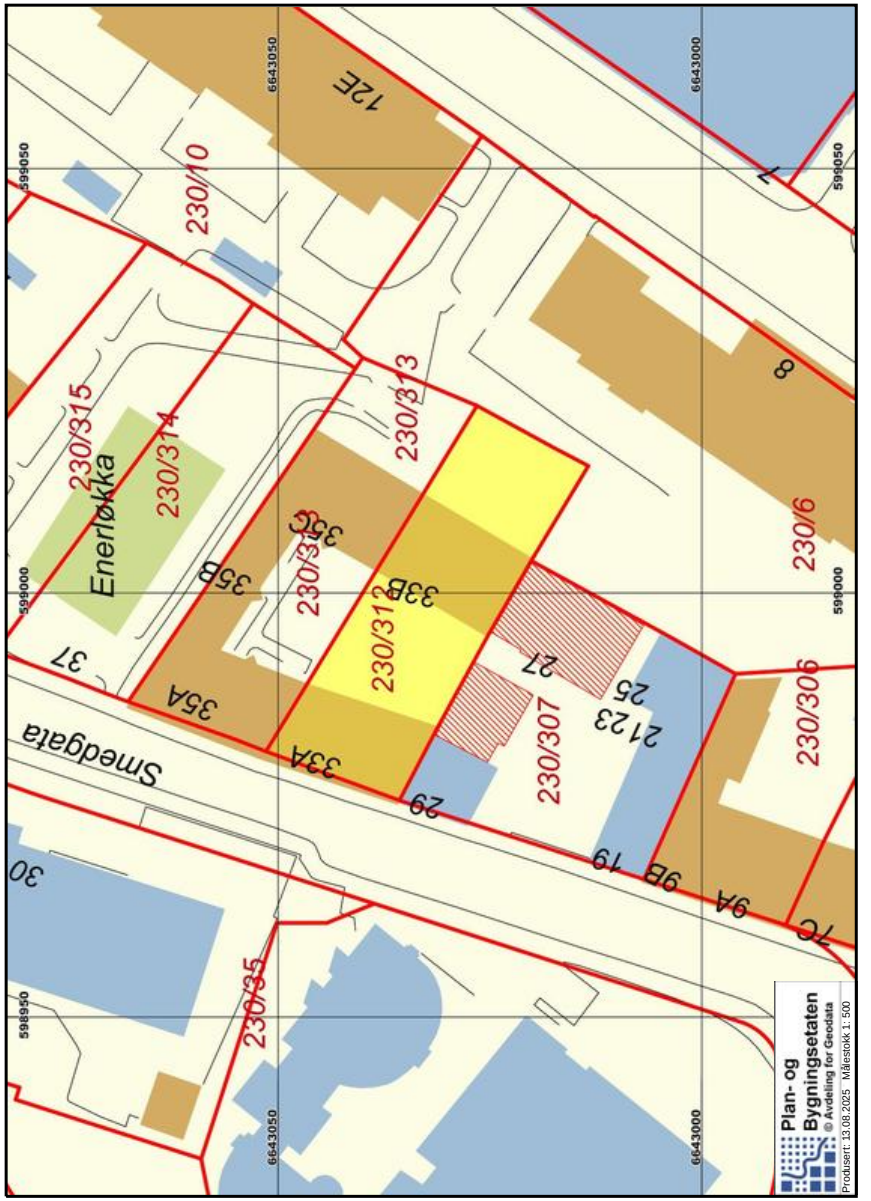
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2819

Endret reguleringsplan med reg.best. for Borggt./Smedgt.-kvartalet, (Tøyen). Bolig, friområde, industri.

Vedtaksdato: 23.10.1985

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198503040

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for kvartalet Smedgata - Jens Bjelkes gate - Borggata - Enerhaugplassen.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området avsettes til:
1. Byggeområde for boliger
2. Friområde (ballplass, park, gangsti)
3. Byggeområde for industri
4. Trafikkområde (fortau, gangvei, annet veiareal)

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§ 3. Bygningene skal mot gate følge gatelig, og det kan bygges i en dybde på maksimum 14 m.

§ 4. Kvartalet er delt inn i feltene A-H hvor det tillates følgende maksimale gesimshøyder og etasjeantall:

Felt A – gesimshøyde	kt. 39.0 (5 etasjer).
Felt B – gesimshøyde	kt. 39.0 (6 etasjer).
Felt C – gesimshøyde	kt. 41.5 (8 etasjer).
Felt D – gesimshøyde	kt. 37.0 (8 etasjer).
Felt E – gesimshøyde	kt. 34.0 (7 etasjer).
Felt F – gesimshøyde	kt. 34.0 (5 etasjer).
Felt G - gesimshøyde fra kt. 33.5 til 39.5 etter stigende terreng (4 etasjer).	
Felt H – gesimshøyde	kt. 39.0 (4 etasjer).

Loftsetasje kan utnyttes til bolig.

§ 5. Bebyggelsen skal ha en form og dimensjonering som ikke bryter med kvartalets og strøkets bygningsmessige karakter. Bebyggelsens silhuettvirkning må vurderes med henblikk på dette. Bygninger og takflater må brytes opp og avtrappes etter fallende terreng. Fasaden mot Borggata må pga. sin lengde brytes opp ved hjelp f.eks. av variert materialbruk/farger/sprang i vegglivet. Det må legges vekt på utformingen av fasaden på 1. etasjenivå.

§ 6. Forretninger kan innpasses i 1. etasje langs Borggata og Jens Bjelkes gate.

§ 7. Biloppstillingsplasser skal legges til parkeringskjeller etter normen 0,5 plasser pr. leilighet for boligene, og 10 besøksparkeringsplasser pluss 2 beredskapsparkeringsplasser pr. 1000 m2 for forretningene.

§ 8. Ved nybygg må støy fra veitrafikk ikke overskride støygrensene for innendørsforhold gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy T-8/79. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemeldingen.

§ 9. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt (eiendom).

BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 10. Bygningene skal mot gate følge gateliv. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kt. 39.0. Bebyggelsen må følge opp strøkets karréstruktur. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5.

§ 11. Det tillates bare drevet virksomhet som verken ved røyk, lukt eller støy kan sjenere nabobebyggelsen. Støy fra industrivirksomheten må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 52:334.

§ 12. Det skal opparbeides bilplasser etter normen 6 plasser for besøkende pluss 3 plasser for beredskapsparkering pr. 1000 m2 bebygget areal. Av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 13. På friområde skal det opparbeides ballplass, park og gangvei.

§ 14. Nettstasjon skal innpasses i planområdet i samarbeide med Oslo lysverker.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/THOR HAFNOR
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0190/25
Vår referanse: 3807789/26892592
Bestilling: C3 2025-08-14 35

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5245	105	30.1.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	312	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BUA/ID 12 side 5

OSLO BYFORNYELSE A·S

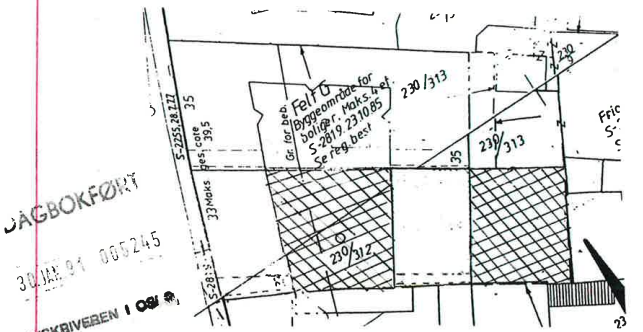
RETT KOPI BEKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Smedgata 33 gnr. 230, bnr. 312, erklærer følgende:

1. Beboere i fornyelsesområdet i kvartal 25 06 02 bestående av følgende gnr./bnr.: 230/006, 230/307, 230/010, 230/312, 230/316, 230/317 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 230, bnr. 312 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



JAGBOKFØRT
30 JAN 91 005245
BYSKRIVEREN I OSLO

2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 25 06 02, bestående av følgende gnr., bnr. : 230/006, 230/307, 230/010, 230/312, 230/316, 230/317 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 230, bnr. 312, og gis rett til adkomst over gnr. 230, bnr. 312 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 230, bnr. 312 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Doknr: 5245 Tinglyst 30.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/5245/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:12

OSLO BYFORNYELSE A·S

4. Eieren av gnr. 230, bnr. 312 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 25 06 02. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

6. Eier av gnr. 230, bnr. 312, er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 230, bnr. 312, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Eiendom og Utbygging.

A/S Labor

Terje Lüder-Larsen

som eier av Smedgata 33
gnr. 230, bnr. 312
(Underskrift)

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 29./.1.1991

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

Smedgt. 33.

1297/1939.

Innr. leiligheter.

ANMELDELSE. Ø.D. 1297/39

Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. leiligheter

på matr.nr. 33 Smedgata.

Innlevert 31. juli 1939. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 1-8-1939.

GM/TB

Ad: 33. Smedgata.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Meldinga anbefales innvilget etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Kjøkkenene må få avtrekk til luftpipe.

En går ut fra at flisgolvet i butikklokalet blir fjernet og at døra og vinduet blir murt igjen til vanlig brystningshøyde og alminnelige vinduer satt inn.

Oslo helseråd den 11. august 1939.

Etter fullmakt.

Odd Sundt

Oslo brannvesen til uttalelse.
Oslo 14. aug. 1939.

OSLO BRANNVESEN
Inn. 2968 * 15. AUG. 1939

Bgn. M. 24. X. 39. 5000. H. C.

KN/HS

2968/39. Smedgata 33.

Oversendes Oslo brannstyre.

Bebyggelsen består av forgård og bakgård. Begge er 3 etasjes våningshus med 1 jerntrapp i ildfast hus med tretak. Entredørene har lysåpninger med almindelig glass. Kjellernedgangene er skilt fra trapp med trevegg og almindelig dør. I hver av bygningene ligger fra 7 leiligheter over 1.etasje.

Det tillater å gi flg. pålegg i samsvar med brannlovens § 5a med tilleggsbestemmelser og gjeldende såvel forgården som bakgården:

1. Kjellernedgangene må innbygges ildsikkert og lukkes med riktig utført ildsikker selvlukkende dør.
2. Innvendige dører mot trappene må gjøres selvlukkende og innvendige lysåpninger i og ved disse dører dekkes med ildsikkert glass.

Påleggene pkt. 1-2 må etterkommes enten de anmeldte arbeider utføres eller ikke.

Forøvrig anbefales anmeldelsen på flg. betingelser:

3. Eventuelle nye ildsteder må oppsettes forskriftsmessig og enhver føres til lovlig pipe.
4. Kanaler som går gjennom gulvene må innpasses ildsikkert.

Oslo brannvesen den 1. sept. 1939.

Wennerstrøm
Kfh

Tilbakesendes Bygningssjefen.
I henhold til brannlovens § 5a med tilleggsbestemmelser gir brandstyret følgende pålegg:
Pkt. 1- 4 som brannvesens forslag av 1/9 da. 39
Oslo brandstyre den 5/9 39.

Mottatt 1297/ 1939 SEP.

Tryggve Nilsen

Ad: 33 Smedgata.

J.nr. 1297/1939. CS.

S. d. til innstilling.

Oslo den 8. september 1939.

P. (illegible)

Ad: 33 Smedgata.

J.nr. 1297/1939. EW.

Anmeldelsen anbefales godkjennt i henhold til helserådets og brannsjefens påtegninger.

Påført I anledning ansvarserklæring intet å bemerke.

Oslo, den 12. september 1939.

Th. S. Fog

Godkjennes som innstillet.
Oslo 12/9 39.

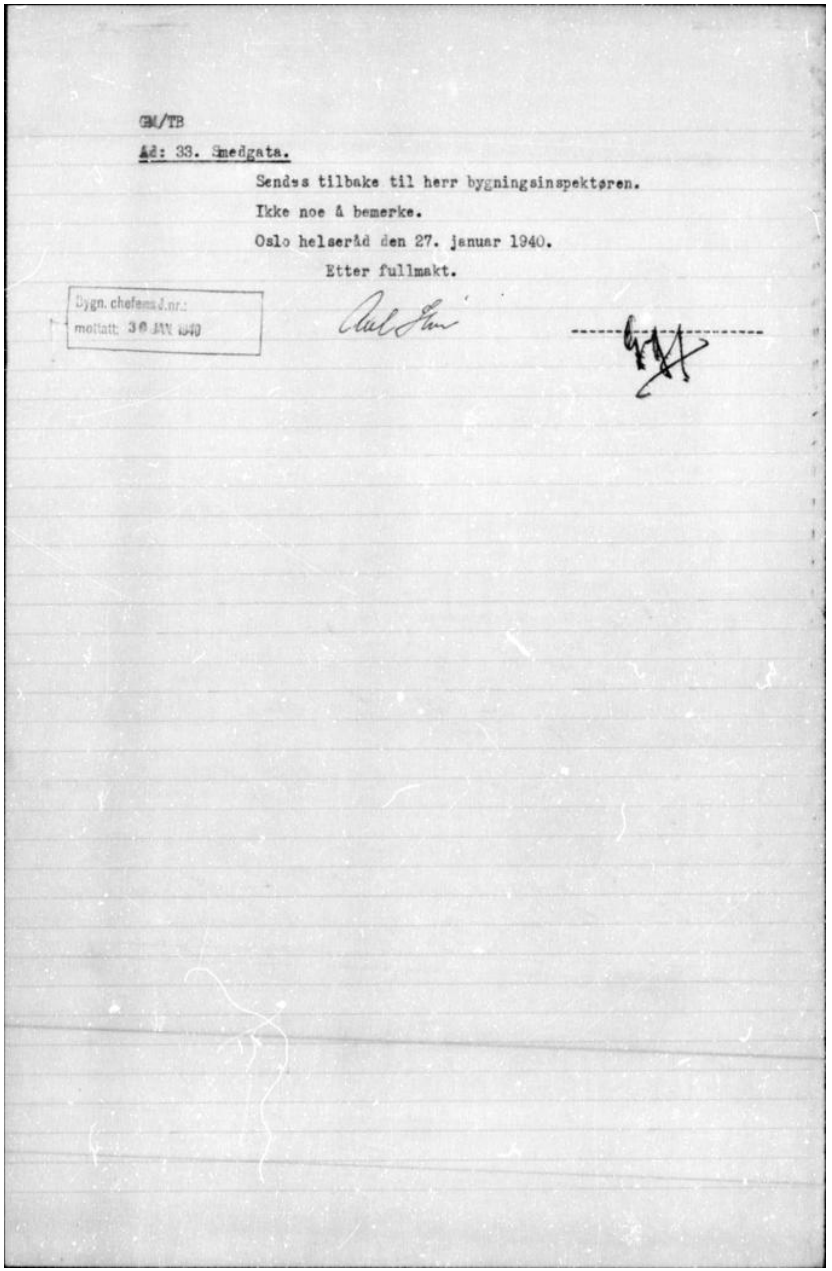
A. Skjelmerud

Meldt. 14/9-39.

F. S. Rasmussen

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 23. januar 1940.

Th. S. Fog



GM/TB

Ad: 33. Smedgata.

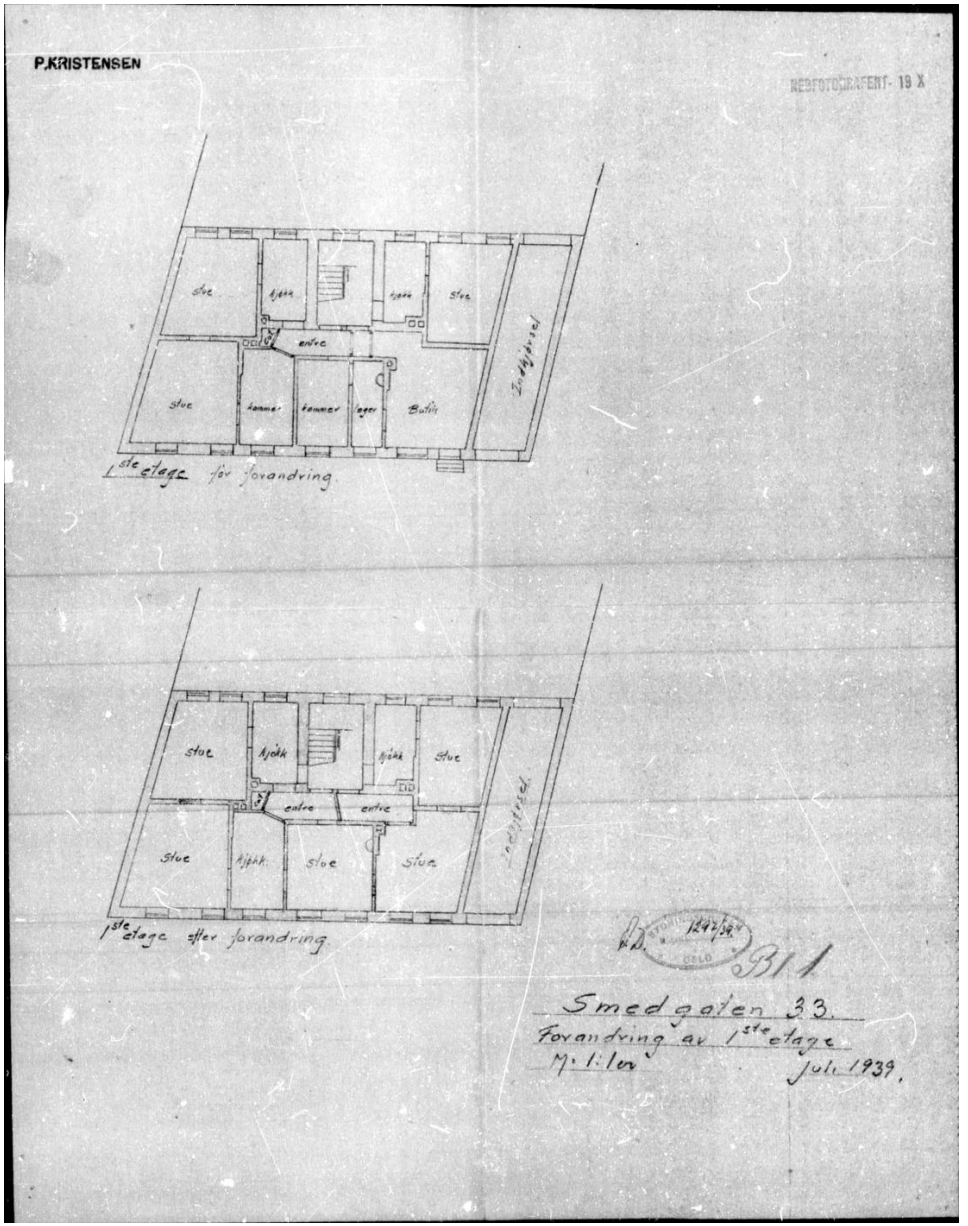
Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd den 27. januar 1940.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 30 JAN 1940


P.KRISTENSEN
REPROFOTOGRAFENT- 19 X
Stue
Kjøkk
Kjøkk
Stue
entre
Stue
kammer
kammer
Kjøkk
Bolik
Forstuen
1ste etage før forandring
Stue
Kjøkk
Kjøkk
Stue
entre
entre
Stue
Kjøkk
Stue
Stue
Forstuen
1ste etage efter forandring
B.D. 1242/39
311
Smedgaten 33.
Forandring av 1ste etage
M: 1:100
Juli 1939.

Smedgt. 33.

379/1890.

Vaaningshus.

G.D.J.-No. 376 3 Bilag.

2017/90. 2026-2057/90. 90.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus med Sidebygn.

for Matr.-No. 33 Smedgaden

leveret d. 11 Novb. 1890 Attesteret 28. 5. 92

283/90.

Overmesteren over Brandvæsenet kan meddeles!
Vel Brandmesterne vides Adgang at benytte.
Det Grund af et Bygningen skal staa paa bør dybt
nedlægges kunstkyndig saa at muelig give Kappe-
rummet kun 1 Alens Dybde i 3. Etage, saaledes
som approberet for Kjælderetagen. Det bemærkes
at den indre Karnap i 1. og 2. Etage kun er 1 Alen
dyb og i 3. Etage kun Rundingsmark.
Den eldre Kunstbro nedlægges. —

CHRISTIANIA BRANDVÆSKOMMANDO 445/90

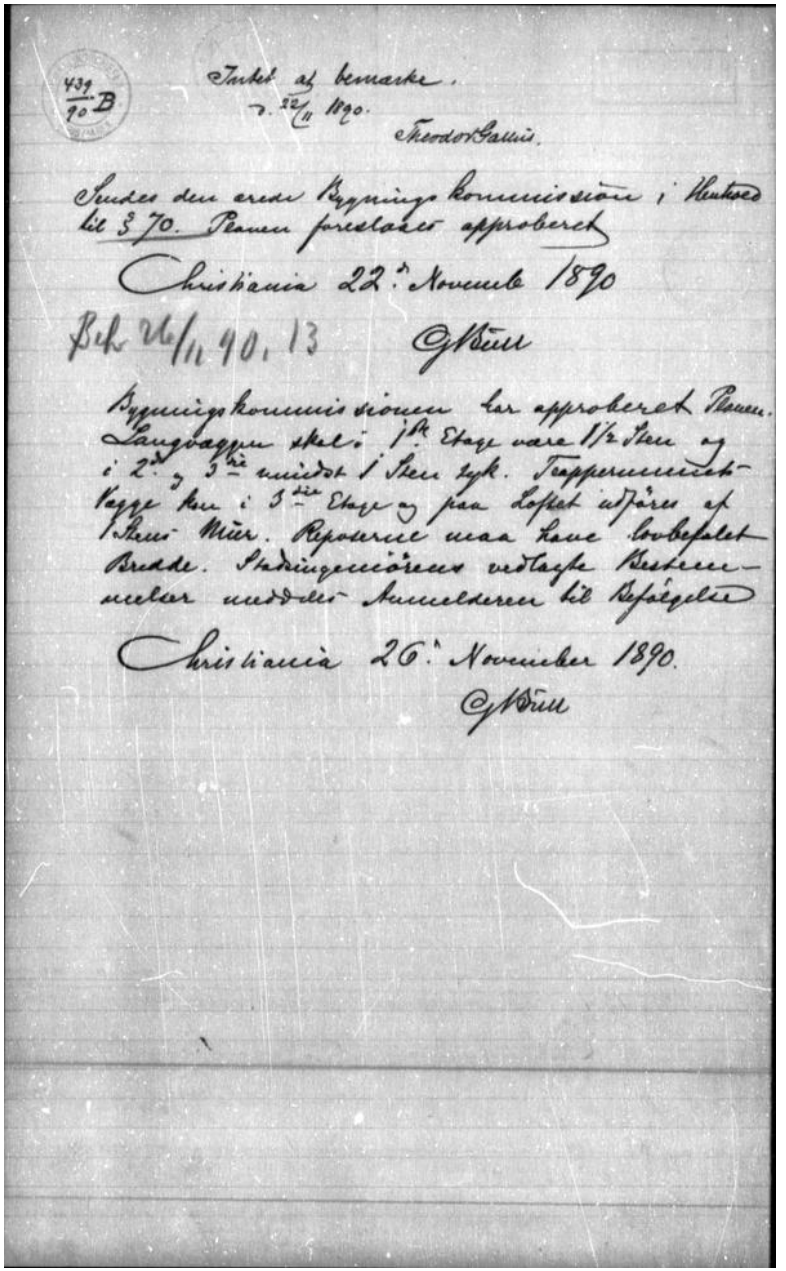
Christiania den 15 November 1890
P. Dahl.

Intet at bemærke med Hensyn til Brandvæsenets Forskrifter
naar § 2 sidste Punktum udgaar, eller
er mindst 1 Alen fra Skjæt fra Vand.
Christiania d. 20 de November 1890.
Sidemann

STADSINGENIØREN I KRISTIANIA 373-90

Under de Forudsætninger hvis Opfyldelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser
Christiania 21. November 1890
A. Blom

Tilbagesendes Hr. Baadsmandskontrolleren idet de i Bygnings-
lovens §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser overholdes.
Christiania Stadsingeniørkontor d. 22 Novb. 1890



439/90 B

Tinkel af bemarke.
d. 22/11 1890.
Theodor Gallis.

Sinder den ærede Bygnings kommission i Henhold til § 70. Planen foreslaaes approberet

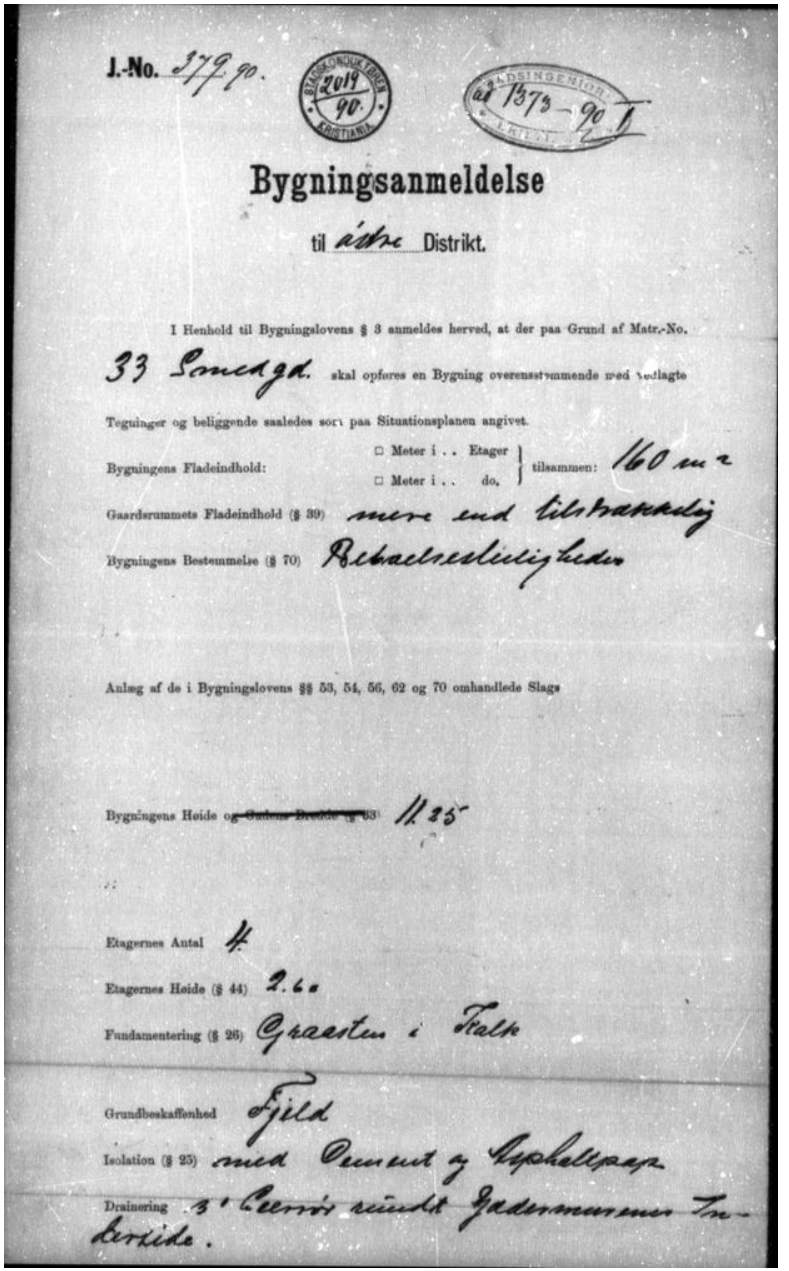
Christiania 22de November 1890

Bch 26/11 90. 13 GJBull

Bygningskommissionen har approberet Planen. Langvæggen skal i 1ste Etage være 1½ Sten og i 2den og 3die mindst 1 Sten tyk. Teppemurmesterlaget kun i 3die Etage og paa Loftet udføres af Sten Mur. Reparere maa kun forbefalet Bredde. Stadsingeniørens vedtagne Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterretning

Christiania 26de November 1890.

GJBull



J.-No. 3790.

STADSINGENIØRENS KONTOR 2019/90 KRISTIANIA

LANDSINDENIØR af 1373-90 1

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

33 Sonegd. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: □ Meter i .. Etager, □ Meter i .. do, } tilsammen: 160 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mere end tilstrækkelig

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseslejligheder

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide ~~og Gulvets Beskaffenhed (§ 53)~~ 11.25

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 2.60

Fundamentering (§ 26) Granten i Kalk

Grundbeskaffenhed Fjeld

Isolation (§ 25) med Cement og Asphaltpap

Drainering 3' Cement rundt Gadenmurenen Inderside.

Smedgata 33A

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.5 km

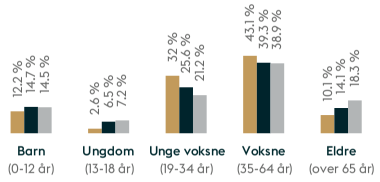
Offentlig transport

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

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Min Árbi	4 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløø...	4 min
Tøyen skole	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

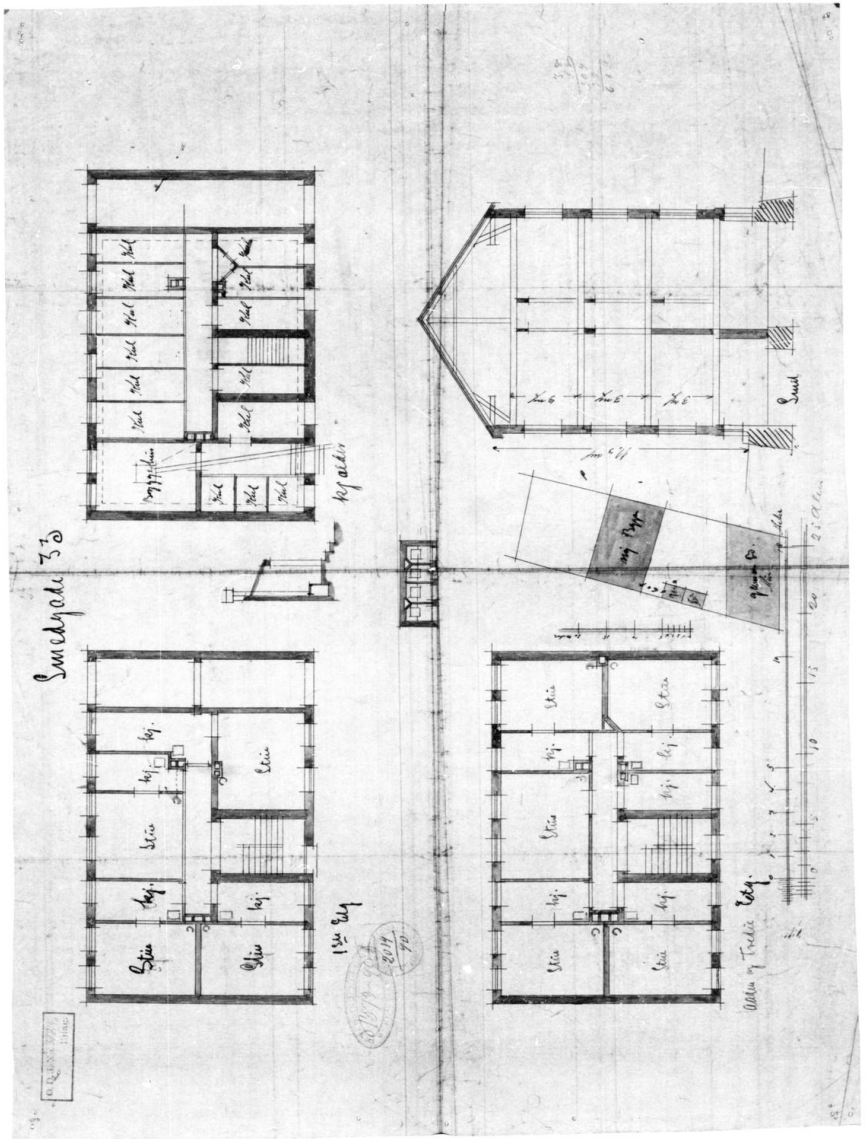
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

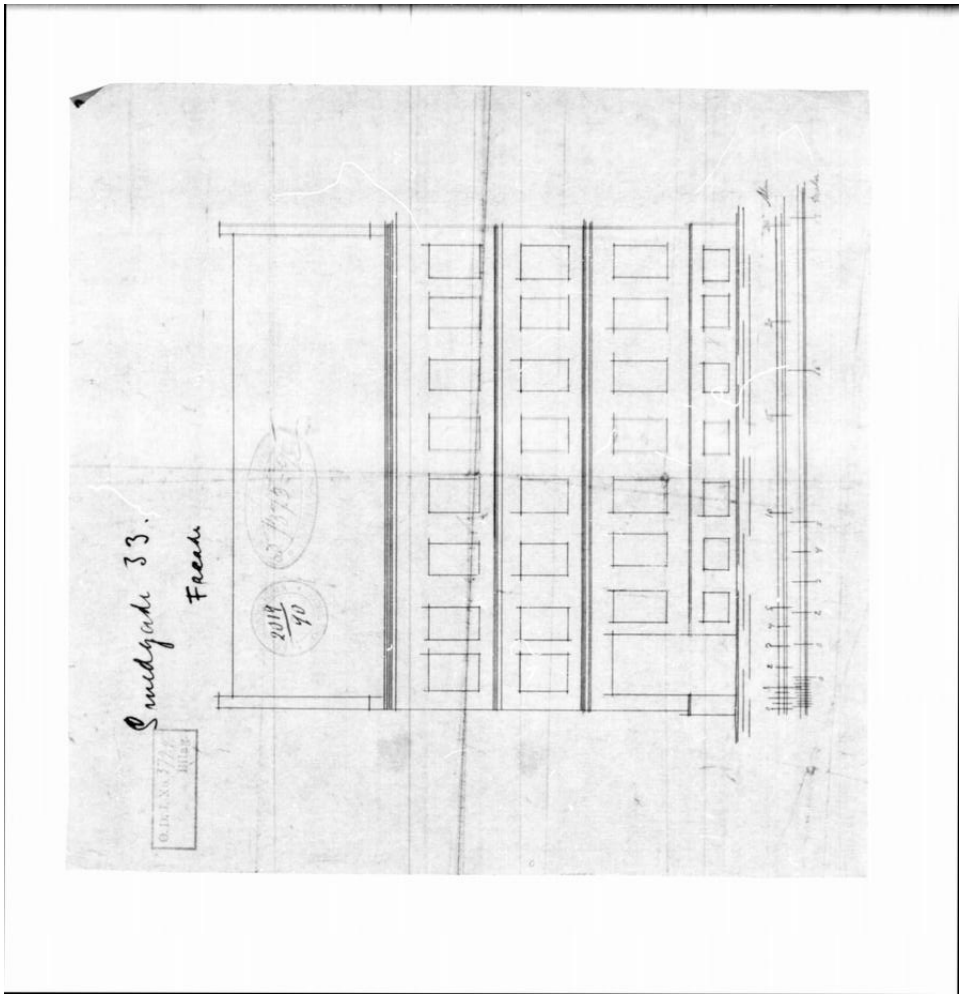
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025


Smedygade 33
Hof arkiv
1sal
Stein
Træ
Gade


Smedygade 33.
Fasade
2018/90

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0190/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smedgata 33A 0651 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 312 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no