Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skedsmogata 15 B
0655 OSLO
Gnr./Bnr.: 231/414
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 54 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

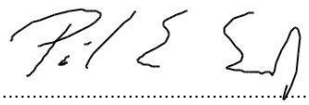
Befaring

Befaringsdato: 05.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.02.2026
Referansenummer	15079062
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0033
Hjemmelshaver/selger	Linda Høiseth
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Linda Høiseth
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	÷7 °C
Rapportdato	10.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Skedsmogata 15 B
Postnummer/sted	0655 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	231/414
Borettslag / Sameie	Skedsmogata 15 AS
Tomt	Eiet tomt: 1137,4 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1940		

Byggemåte

Aksjeleilighet i Skedsmogata 15 AS på Kampen rode/Gamle Oslo i Oslo kommune. Felles tomt for aksjelaget opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av fortau mot gate samt interne gangbaner. Leiligheten disponerer 1 bod (merket nr: 15), i fellesarealer i kjeller. Kjellerbod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal).

Leilighet i boligblokkens tredje etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom. Gulvflater med originalt tregulv i lakket utførelse. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Garderobeskap i entre. Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter. Flislagt baderom fra 2012.

Boligblokken ble oppført i 1940 (GAB-register). Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner, utvendige fasader består av teglstein samt pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tilnærmet flatt tak og saltaks form utvendig tekket med papp/membran og takstein, ikke besiktiget. Oppvarming med radiatorer og gulvvarme på baderom. Det finnes muligheter for parkering i gate og tilliggende gater, med beboerbevis.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Vannrør	8	
		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
Kjøkken - Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	49			49	
	Entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom.				
Bod		5		5	
		Kjellerbod (merket nr: 15).			
SUM	49	5		54	
	Total bruksareal: 54 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer 1 bod (merket nr: 15), i fellesarealer i kjeller. Kjellerbod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder leiligheten 49 m2 P-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenlingninger).

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2012. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjkabinett med skyvedør og ett-greps armatur med håndusj. Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber langs vegger samt fleksi og typen kobber, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Inspeksjonsluke i himling, med adkomst til fordelerstokker for rør i rør system som er montert i tak, over himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater vegger	Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som er uheldig. Det ble også observert utettede hull i enkelte veggfliser etter tidligere installasjoner (inkludert membransjikt). Hull må tettes med teknisk fugemasse/våtromssilikon, slik at vann fra en eventuell lekkasje ikke kan trenge inn i konstruksjonen.
Overflater gulv	Det ble observert stedvise felter med "bom" i gulvoverflater (tegn til hulrom) samt skader på enkelte gulvfliser, spesielt ved dusjhjørne. Dette kan bl.a. innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.
Vannrør	TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert i tak over himling, uten bruk av tett fordelerskap med overløp til gulv med sluk eller fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen.
Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
Sanitærutstyr / innredning	Innredning har skader/fuktsvelling langs undekant av fronter. Servant har riss/sprekker i porselen. Utbedrende tiltak bør påregnes.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering (omsluttende murvegger samt yttervegg, på tilstøtende vegger). TG 2 er valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (bak dusjkabinett).

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med originalt tregulv i lakket utførelse. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under og ventilator med kullfilter. Laminert benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp. Platekledning over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget stekeovn og oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system med stoppekraner, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system samt automatisk stengeventil er montert. Radiator er montert på vegg, under vinduer.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Overflater gulv	TG 2 gjelder kun sprekker i gulvflatenes sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal knirk i gulvoverflater. Til informasjon er tregulvet originalt. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrørene av typen rør i rør system er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system forårsake følgeskader. Til informasjon er Waterguard system og automatiske stengeventiler montert, slik at en eventuell lekkasje vil bli begrenset.
	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter og ikke avtrekk tilkoblet avtrekkskanal med mekanisk ventilasjon som er ført ut/over tak. Kullfilteret fjerner kun "røyken", men frakter ikke kondensen/vanndampen ut av rommet/boligen.

Øvrige rom

Gulvflater med originalt tregulv i lakket utførelse. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Innerdører har glatte og profilerte dørblader. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Garderobeskap i entre. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG i	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
TG 2	Overflater gulv	TG 2 gjelder kun sprekker i gulvflatenes sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal knirk i enkelte gulvoverflater. Til informasjon er tregulvet originalt. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og hovedsoverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling - Annet

TG i	Informasjon	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Stue 6 mm. Hovedsoverom 4 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom og i kjøkkeninnredning. Fordelerstokker for rør i rør system er montert i tak over himling på baderom. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekraner er plassert på fordelerstokker. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Felles varmtvann. Radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg tilkoblet bergvarme. Leiligheten har naturlig ventilasjon samt kullfilter på kjøkken. Røykvarsler er montert i himling.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TG i	Stakeluke	Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Stakeluker er plassert i fellesarealer i kjeller.
TG i	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert i tak over himling på baderom, uten bruk av tett fordelerskap med overløp til gulv med sluk eller fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen.
	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Alder på deler av det tekniske anlegget (vannrør og radiatorer) vurderes å være passert med mer enn 50% av erfaringsbasert funksjonstid og av den grunn heftes det usikkerhet til fremtidig funksjon. Til informasjon er utskifting av dette anlegget normalt aksjelagets felles ansvar.

Elektrisk anlegg - El-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult samt noe åpent anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert på vegg, i felles trappeoppgang (skap nærmest leilighet). Hovedbryter har 2 x 25 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja (2025)
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er fremlagt samsvarserklæring og gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner, utvendige fasader består av teglstein samt pussede og malte overflater.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Vinduer fra 1991 med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB samt kikkehull og sikkerhetslås.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Dører

TG 2 Vinduer

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har. Gjenværende fremtidig funksjon anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes. Til informasjon tilhører vinduer normalt aksjelagets felles vedlikeholdsplaner. Det opplyses at det foreligger avtale om skifting ved behov.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon samt eventuelt fremlagt dokumentasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: 2,30 - 2,66 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring. Datert: 2023.
Dokumentasjon på el-tilsyn	El-tilsyn. Datert 2025.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 04.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Egenerklæring

Skedsmogata 15B, 0655 OSLO

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skedsmogata 15B	Skedsmogata 15B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte leiligheten sommer/høst 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden sommer/høst 2017 og jeg har aldri leid ut men bodd i leiligheten selv.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Høiseth, Linda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet ble pusset opp i 2012 i regi av borettslaget.

I 2018 ble leiligheten bygget om fra 2-roms til 3-roms. I den forbindelse ble kjøkken flyttet til stue, og det ble etablert vann- og avløpsføringer fra gammelt kjøkken/badet til nytt kjøkken. Under arbeidet ble enkelte fliser på badet fjernet og deretter satt tilbake. Disse flisene har i ettertid beveget seg noe, og fugemassen har endret seg. Det er ikke observert eller meldt om lekkasjer eller andre funksjonelle problemer med badet.

Utførende firma er senere gått konkurs, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene fra 2018.

Det ble montert dusjkabinett i 2025.

Lampe/stikkontakt i overskap på bad fungerer ikke

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad fra 2012 pusset opp i regi av aksjelaget

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Orvei

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det har vært godkjente elektrikere fra Tingvalla Elektro AS som har heng opp lampe og satt inn flere stikk kontakter. Det har vært godkjent elektriker fra Kampen installasjon som skiftet ujordet stikk kontakt på kjøkken, satt inn strøm til steketopp på kjøkken, montert nye led down light på badet. Det var et el tilsyn for min leilighet 31.01.2025 (periodisk inspeksjon) via Elvida. Det ble ikke påpekt feil eller mangler forutenom at det mangler bruksanvisning for jordfeilvern i sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elvida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I 2018 ble leiligheten bygget om fra 2-roms til 3-roms. I den forbindelse ble kjøkken flyttet til stue, og det ble etablert vann- og avløpsføringer fra gammelt kjøkken/badet til nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

*se våtrom punkt

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

usikker

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble satt inn grunnvarme via borettslaget for noen år tilbake.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

usikker

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se punktet under våtrom. Skjevheter i fliser. Ellers ingen andre forhold med skevheter jeg kjenner

til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg har observert noe jeg har vurdert til å være skjeggkre. Jeg har sett en her og der med flere års mellomrom mellom hver gang. Jeg har da satt opp varmen på badet og passet på å holde det tørt og ikke observert dette igjen på flere år.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15362548

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Høiseth, Linda	**2026-02-16**

Identification

bankID Høiseth, Linda

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Høiseth, Linda	16/02-2026 19:19:54	BANKID

Skedsmogata 15B

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kampen Linje 60	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	1 min 0 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

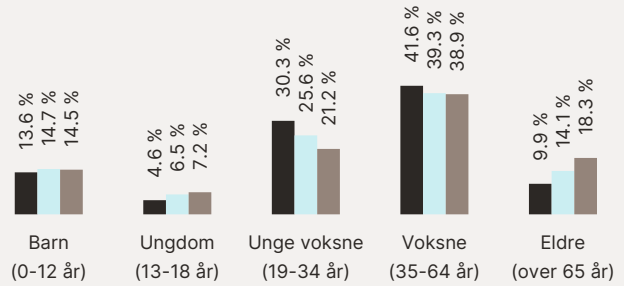
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Spar Ensjø	5 min

FINN

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 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

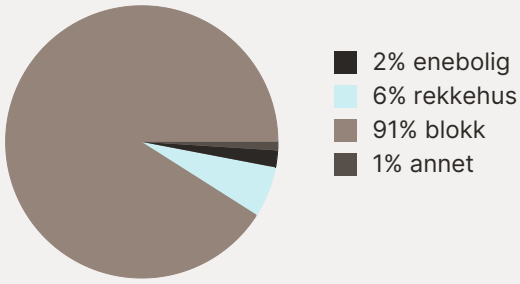
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Kampen skole Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Kampen park Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	6 min

Boligmasse



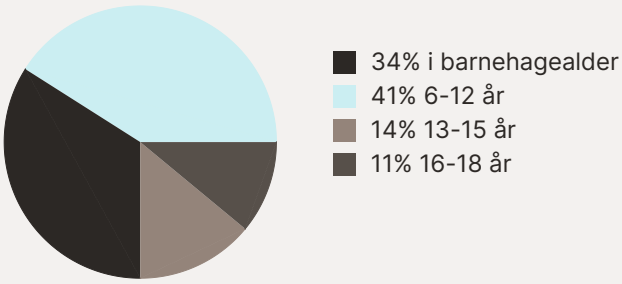
«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

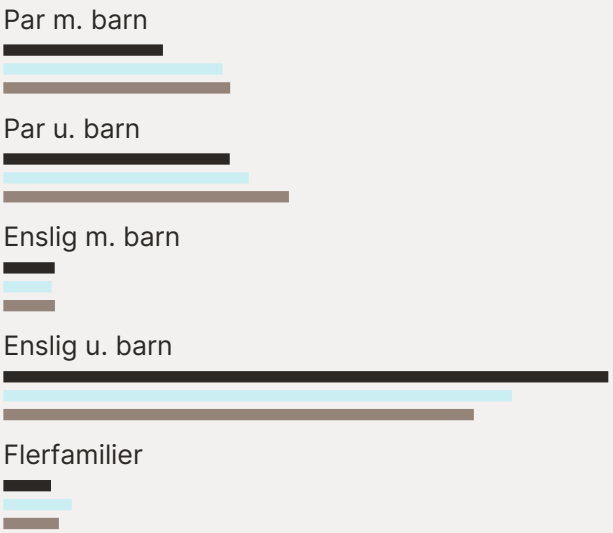
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

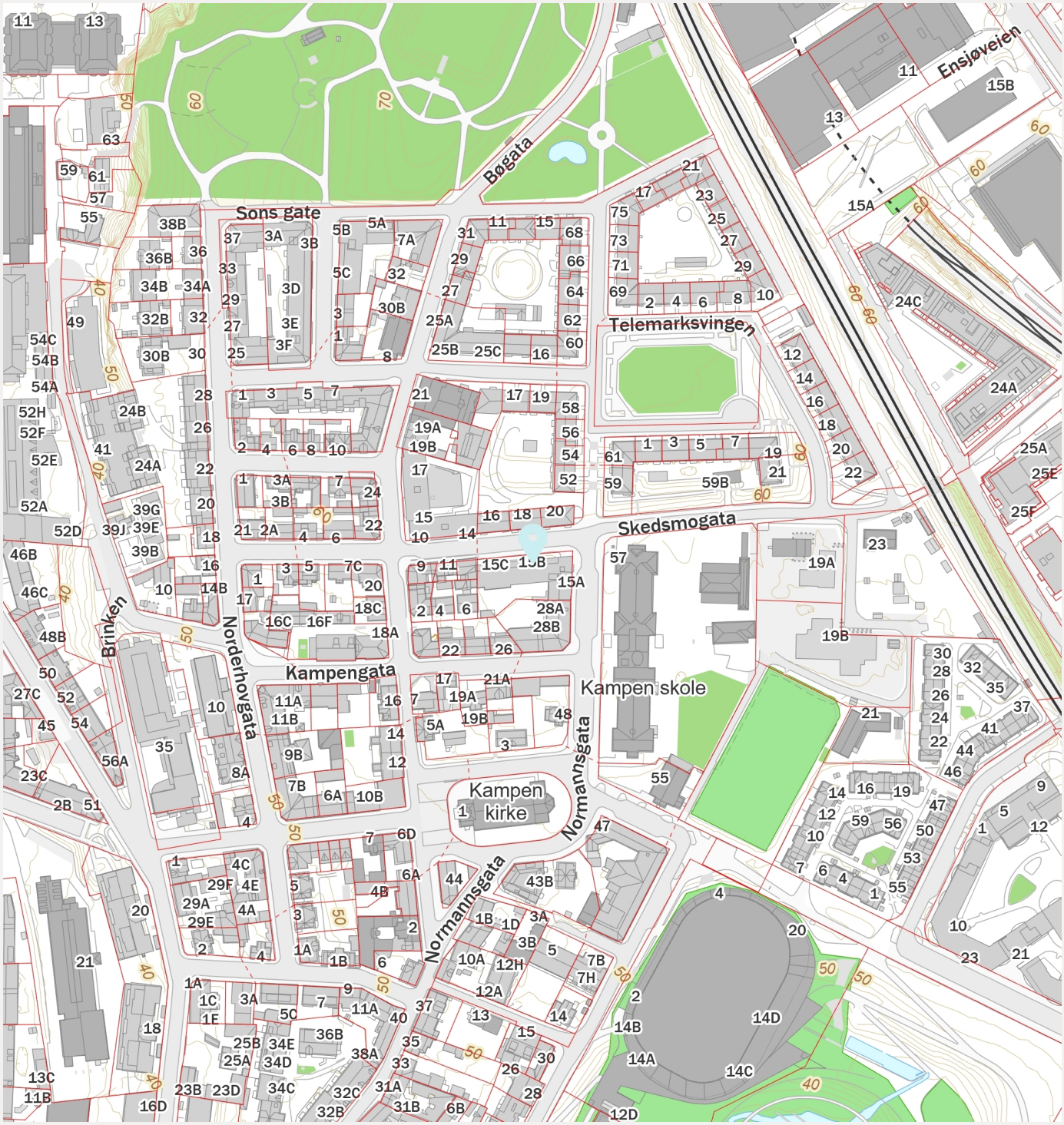


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS		**Vår ref.:**	394/15	**Fødselsdato eier:**	16.05.1986
Skedsmogata 15 B		**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO		**Eiere:**	Linda Høiseth		
Organisasjonsnr:	924 929 979	**Aksje:**	15	**Aksjeboenhetsnr:**	21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 731**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	569
	Renter og avdrag	1 300
	FELLESKOSTNADER	3 746
	VEDLIKEHOLDSFOND	116

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	231 889	Gjeld siste årsoppg.:	232 526
Klient ajourf. lån:	11 315 541	Klient gj. s. årsoppg.:	11 346 644

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927013678, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 6.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 193
Saldo per 06.02.2026: 7 740 334
Andel av saldo: 158 623
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 28.02.2042)

Lånenummer: 94927053289, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 6.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 213
Saldo per 06.02.2026: 3 575 207
Andel av saldo: 73 267
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.10.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magnar Inge Storbugt
Adresse:	Skedsmogata 15 C
Postnr/-sted:	0655 OSLO
E-post:	skedsmogata@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	232 526	Andre inntekter:	1 897
Annen formue:	62 555	Utgifter:	15 774		

7: Pålydende

Pålydende:	2 050	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	15	Partialobligasjonsnr:	15	Aksjeboenhetsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1938
Gårds/bruksnr:	231/414

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS	**Vår ref.:**	394/15	**Fødselsdato eier:**	16.05.1986
Skedsmogata 15 B	**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO	**Eiere:**	Linda Høiseth		

Organisasjonsnr: 924 929 979

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2802534

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1938	Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	394-007	P-rom	48

Fasiliteter:

VAKTMESTER/RENHOLD
Boligselskapet har avtale om vaktmestertjenester med Bastion Forvaltning
Kontakt tlf. finnes på info tavlene.
Vaktmestertjenesten ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og daglig drift. Fortau brøytes og strøs av Oslo Kommune. Renholdstjenester leveres av Clean Holding AS

GEBYR :Innflytningsgebyr kr. 1 000,- og utflyttingsgebyr kr. 1 000,- til boligselskapet, innført i 2014. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved eierskifter. Søknad om utleie skal sendes styret. Hensatte eiendeler i fellesområde blir fjernet for eiers regning, pt. kr 600,- + mva pr. påstartert time pluss kostnader i forbindelse med bortkjøring.

VASKERI
Fellesvaskeri i kjeller etg mellom oppg B og C. Vaskekort kan kjøpes hos styret. Kortet koster pr d.d. kr 400,- for 40 vask og kr. 100,- ekstra ved førstegangs uttak av kort eller ved eventuelt behov for nytt kort.

KABEL-TV, BREDBÅND
Telia er leverandør av kabel-tv og bredbånd. Telia kan kontaktes via deres kundesenter på tlf: 21 54 54 54. For øvrig informasjon se www.telia.no.

HUSDYRSHOLD
Tillatt iht. vedtektene

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

EIERSKIFTE :Ved eierskifte må ny aksjonær godkjennes av styret før aksjene kan overføres.

NØKLER, SKILT
Rekvisisjon for nøkkel til inngangsdører, kjeller, vaskeri kan fåes fra styret mot det til enhver tid gjeldende gebyr, for tiden kr. 2 700,- Nøkler bestilles hos vår leverandør Avarn Security, (tidliggere Nokas Teknikk), mot rekvisisjon. Kostnad for Nøkkel gjøres opp direkte med leverandør av hver enkelt leilighetseier.
Det skal følge med 3 stk. hovednøkler til ingangsdør/dører i fellesområde ved salg av leiligheter. Dette er selgers ansvar om ikke annet blir avtalt.
Skilt til ringeklokker og postkasser bestilles av leilighetseiere. Kontaktinfo til leverandør på skilt kan fåes fra styret.
Det er leilighetseiers plikt at det til enhver tid er skilt med korrekt navn på postkasse og ringeklokke.
Merking via klistermerker/navnelapper vil bli fjernet.
Vi oppfordrer alle andelshavere til å bestille skilt for sin postkasse og ringeklokke.
For eventuelt utleie må utleier sørge for bestilling av skilt tilpasset ny leietaker.
For bytte av skilt i ringeklokker kan styret være behjelpelig.

2021: Følgenede leiligheter skal ha "Vedlikehold av takterrasse" oppfølging: A-12, B 21 og 26. C-39 og 44. Må informeres om vedlikeholdsansvar.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS	**Vår ref.:**	394/15	**Fødselsdato eier:**	16.05.1986
Skedsmogata 15 B	**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO	**Eiere:**	Linda Høiseth		

Organisasjonsnr: 924 929 979

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OBS !
Følgende leiligheter skal ha "Vedlikehold av balkong" oppfølging: A - 9,10,11,og 12. B-28,29,og 30. C-32,33,34. Må informeres om vedlikeholdsansvar.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Skedsmogata 15 AS

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 17:00

Sted: Valle Vision,OBF, Innspurten 11 c, møterom 2 etg -se veibeskrivning i innkallingen.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Skedsmogata@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Skedsmogata 15 AS onsdag 09.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Skedsmogata 15 AS

Onsdag 09.04.2025, kl 17:00
Valle Vision, Innspurten 11 c, møterom 2 etg

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Skedsmogata 15 AS

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Styrets innstilling blir å overføre 255 000,- fra ubrukt midler konto Vedlikehold "2024" til vårt vedlikeholdsfond.

Resterende beløp går til styrking av omløpsmidler.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 89 000,-

4. Orientering

4.1 Orienteringspunkter drift og vedlikehold

-Orientering om mulighet for Beredskapslagring, vann m.m.

-Orientering om oppgradering eventuelt bytte av internettleverandør

-Orientering om:

Bytte av takmembran (flatt tak)

Callinganlegg

Bakgård Vegg, søppel m.m

vedlikeholdsoppgaver for dugnad

-Orientering om leilighetseiers vedlikeholdsplikt

-Orientering om lyd fra bergvarmeanlegg

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

To av tre styremedlemmer er på valg i 2025

Styremedlem som har fullført sin periode: Ayla Hjorthol og Sara Bauer Zamecznik

Sara stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Christopher Martinsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anna Maria Friberg

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 01.04.2025

Styret i Skedsmogata 15 AS

Styreleder, Magnar Inge Storbugt
Styremedlem, Ayla Hjorthol
Styremedlem, Sara Bauer Zamecznik
Styremedlem, Christopher Martinsen
Varamedlem, Anna Maria Friberg

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Skedsmogata 15 AS

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Magnar Inge Storbugt
Styremedlem, Ayla Hjorthol
Styremedlem, Sara Bauer Zamecznik
Styremedlem, Christopher Martinsen
Varamedlem, Anna Maria Friberg

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Skedsmogata@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Skedsmogata 15 AS

Skedsmogata 15 AS er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 924929979. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 49 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligselskapet har avtale om vaktmestertjenester med Bastion Forvaltning

Kontakt tlf. finnes på info tavlene.

Vaktmestertjenesten ivaretar oppgaver knyttet til søppelplukking, plenklipping, snømåking, lyspæreskift, passing av fyrkjele og øvrig daglig drift. Fortau brøytes og strøs av Oslo Kommune.

Boligselskapet har avtale med firmaet Vaskefirma. NO med følgende innhold :

1 gang pr.uke:

· Vaske alle trapper og nivåer

· Vaske øvre del rekkverk

· Vaske gulv i rømningsveie (A oppg.)

1 gang pr. kvartal:

· Vaske postkasser

· Vaske »sklie» mellom trapp i kjeller

· Tørke over sikringsskap

· Vaske vinduer i inngangsparti

· Vaske «innhukk» til søppelsjakt

Bredbånd, kabel-tv

Leverandør av kabel-tv er Telia (tidliggere Get). Telia kan kontaktes via deres kundesenter på tlf. 21 54 54 54. For øvrig informasjon se: www.telia.no. Avtalen inneholder også en grunnpakke for internettilgang. Eventuelle ønsker om oppgradering av TV og /eller internettilgang gjøres direkte mellom leverandør og hver enkelt leilighetseier.

Styret vurderer i løpet av 2025/2026 å oppgradere teknisk installasjon med eventuelt leverandørbytte.

Nøkler, skilt

Rekvisisjon for nøkkel til inngangsdører, kjeller, vaskeri kan fåes fra styret mot det til enhver tid gjeldende gebyr, for tiden kr. 2 000,- Nøkler bestilles hos vår leverandør Avarn Security, (tidliggere Nokas Teknikk), mot rekvisisjon. Kostnad for Nøkkel gjøres opp direkte med leverandør av hver enkelt leilighetseier.

Det skal følge med 3 stk hovednøkler til ingangsdør/dører i fellesområde ved salg av leiligheter.

Skilt til ringeklokker og postkasser bestilles av leilighetseiere. Kontaktinfo til leverandør på skilt kan fåes fra styret.

Det er leilighetseiers plikt og kostnad at det til enhver tid er skilt med korrekt navn på postkasse og ringeklokke.

Merking via klistermerker/navnelapper vil bli fjernet.

Vi oppfordrer alle andelshavere til å bestille skilt for sin postkasse og ringeklokke.

For eventuelt utleie må utleier sørge for bestilling av skilt tilpasset ny leietaker.

For bytte av skilt i ringeklokker kontakt styret for hjelp.

Vaskeri

Boligselskapet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjeller etg. mellom oppg. B og C. Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler for vasketider.

OBS: Følg tidsbegrensningene, ta hensyn til beboere over vaskekjeller.

Sameiet har byttet ut myntautomatene til vaskekortautomater installert på hver vaskemaskin samt på tørketrommel.

Vaskekort kan kjøpes hos styret. Kortet koster pr d.d. kr 200,- for 20 vask og kr. 100,- ekstra ved førstegangs uttak av kort eller ved eventuelt behov for nytt kort.

Styret oppfordrer brukere av vaskeriet til å holde gjeldende rom rene og pene ved å tørke av vaskemaskinene etter bruk, spyle gulvet ved behov og tømme lofilter i tørketrommel etter hver bruk!

Brannsikringsutstyr

Det er ikke lov til å røyke i fellesområdene pga. brannfare!

I henhold til forskrifter om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger, (inkl. leiligheter), skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av enten brannslukningsapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte leilighetseiers ansvar å anskaffe, montere og årlig kontrollere installert utstyr. Aksjeselskapet er ansvarlig for brannslukkere for fellesområdene.

Husk å funksjonsteste brannvaslere minimum en gang årlig, likeså funksjonsprøve jordfeilbrytere i sikringsskap på de kurser dette er montert. Brannslukkere kan kontrolleres med å sjekke trykk via manometer og snu de på hode og hør etter om pulver løper fritt og ikke har størknet. Alternativ kan leilighetseier få utført kontroll av godkjent firma.

Pga. fare for branntilløp anbefaler styret IKKE å lade mobiltelefoner, nettbrett eller lignende elektronisk utstyr på natt eller tidspunkt hvor det ikke er personer tilstede i leiligheta.

Ved bytte av kjøkkeninnredning anbefaler styret at komfyrvakt monteres.

Tørketrommel må ikke være i bruk på natt eller tidspunkt hvor det ikke er personer tilstede i leiligheta.

Lading av batterier til el-sykler eller el-sparkesykler er IKKE tillatt i leiligheter eller i bygårdens fellesareal. Dette pga. stor brannfare og utfordringer rundt slukking.

Styret anbefaler også sterkt å installere kombivern* på elektrokurser i hver enkelts sikringsskap.

Dette vil vesentlig redusere risiko for brann i det elektriske anlegget i leilighetene og i bygården.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Skedsmogata 15 AS, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) OBS leilighetseier har ansvar for eget sikringsskap tilhørende respektive leilighet. Sikringsskap skal til en hver tid være låst

Styret gjennomfører årlig værnerunde med bakgrunn i ovenfor nevnte regler og lover.

Beboere oppfordres til å melde til styret forhold som kan utgjøre en fare for helse og sikkerhet.

Forsikring

Eiendommen til Skedsmogata 15 AS er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 2802534.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no med kopi til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Styret vil orientere om hver enket leilighets"eier" vedlikeholdsplikt på tekniske installasjoner i sin boenhet.

Det er nevnte person/personers plikt å tilse at el-installasjonen i leiligheta til en hver tid tilfredsstiller aller krav og regler. Dette gjøres best ved å gjennomføre periodisk el-kontroll som kan kjøpes av autorisert el-installatør.

Alt utført vedlikehold og etablerte tekniske installasjoner skal være dokumentert i Boligmappa til leiligheta.

Installerte løsninger som f.eks. pumpe for pumping av avløpsvann må sjekkes regelmessig* og tiltak for å hindre følgeskade fra eventuelle lekkasjer fra nevnte enhet (er) må installeres og sjekkes/funksjons- testes regelmessig. Vær også oppmerksom på forventet levetid på installert utstyr/materiell.

Brudd på disse krav om regelmessig kontroll kan medføre regress av egenandel fra forsikringsutbetalinger som kan knyttes opp i mot skader som kan knyttes til brudd på vedlikeholdsplikta.

*Autorisert Rørleggerbedrift

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Det skal ikke fortas arbeider i fellesområder, av leilighetsbesittere, uten av dette er spesifikt avtalt med styret. Det er ikke tillatt å legge åpne el-kabler i fellesareal fra sikringsskap og fram til leilighet.

Ta kontakt med styret for å få anvist metode/føringsvei for kabelframføring!

Styret vil også informere at det ikke er mulighet/tillatt å bygge vinterhager, levegger eller andre tilbygg/utbygg og arbeider på/i AS'ets fellesområder. Dette byggeforbudet inkluderer balkonger og tak som benyttes til terrasse.

Balkongkasser for blomster/planter må heller ikke benyttes da disse forringer balkongbeslag og utgjør risiko for at de faller ned på personer.

Vedlikeholdsjobber som det vil bli startet planlegging av i 2024 er bl.a. Bytte av tak over Skedsmogata 15B og C samt modernisering av calling anlegget.

Planlagte vedlikeholdsoppgaver for 2025/2026 er taktekking og fornyelse av callinganlegg.

2024:

Gjennomførte vedlikeholds og investerings oppgaver de siste årene:

2023:

-Etablering av bergvarme for radiatorvarme og varmtvann i leilighetene.

-Bytte av el-fyrkjele

-Maling av "Bomberom"/Sykkelparkering

2022:

-Kun utført nødvendig vedlikehold som ikke kunne utsettes. S

2021:

-Utelys ble skiftet til LED lys med lysstyring.

-Ca. 10% av vinduer ble byttet.

-Balkonger på fasade ut mot Skedsmogata og Normannsgate ble rehabilitert. Leilighetseiere med tilgang til nevnte balkonger plikter til å sette seg inn i vedlikehold og bruk av balkongene slik at skader ikke oppstår. Ved skjødesløst bruk, (bl.a. med ikke å følge formidlede råd om bruk), og/eller brudd på vedlikeholdsansvar kan leilighetseier bli ansvarlig, helt eller delvis, for kostnader påløpt for å rette oppståtte skader.

-Rekabilitering av brannbalkonger mot bakgård. OBS Disse balkongene har funksjon som rømningsvei ved bl.a. brann, derav skal det ikke være noen gjenstander på disse balkongene. Dører i A oppgang tilhørende nevnte brannbalkonger skal også til en hver tid være fritt tilgjengelig for benyttelse.

-Fasadereprasjoner både mot bakgård og mot Skedsmogata/Normannsgate.

-Legging av nytt membran på 3 av 4 takterrasser. Leilighetseiere med tilgang til nevnte takterrasser plikter til å sette seg inn i vedlikehold og bruk av takterrassene slik at skader ikke oppstår. Ved skjødesløst bruk, (bl.a. med ikke å følge formidlede råd om bruk), og/eller brudd på vedlikeholdsansvar kan leilighetseier bli ansvarlig, helt eller delvis, for kostnader påløpt for å rette oppståtte skader.

For 2024 ble det ikke utført vesentlige vedlikeholdsprosjekter. Overskudd på konto for vedlikehold i 2024 anbefales overført til selskapets vedlikeholdsfond, se eget punkt.

2020:

-2020s vedlikeholdsoppgaver ble holdt på et minimum i påvente av vedlikeholdsutskiftning av vinduer og rehab av fasade og balkongr i 2021.

2019:

-Forberedelse på Vindusvedlikehold

2018:

-Utbedring av røranlegg i forbindelse med varmvannstank

Tidligere utført rehabilitering/ vedlikehold:

-Oppussing av oppganger.

-Bytte av beslag balkong, bytte av kontakter el-kjele 2016.

-Oppgradering søppelrom til boder 2015

-Bytte av låssystem 2014

-Overflatebehandling av balkonger innvendig 2013.

-Full rehabilitering av alle bad med membran og varmekabler lagt i alle gulv 2012.

-Bytte av stigere for varmt og kaldt vann samt felles avløpsrør og sluk i alle bad 2012.

-Sanering av eldre lekeapparater 2006

-Gjennomgang av teknisk beskaffenhet på vann og avløpssystem 2004.

-Kontroll av felles el-anlegg med utbedring av registrerte avvik 2003.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 11 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, vvs, dugnad mm.

Kommentar til årets regnskap:

Vi hadde i 2024 en positiv endring i disponible midler med kr. 460 810,- hvor 255 000,- anbefales ovrført til vedlikeholdsfond og resterende til styrket omløpsmidler.

Av positive punkter kan nevnes:

post for vedlikehold med 255' i overskudd, dog bare "midlertidig da sum blir ført over ti fremtidige oppgaver.

Brensel og strøm med 266' i overskudd, mye tilegnet etablering av grunnvarme.

Av store utgiftsposter kan nevnes Kommunale avgifter med 456' Kabel TV og internett med 354' og forsikringer med 115'

I tillegg har vi rentekostnader på våre to lån på 847'

Styret har håp for at renteutgiftene vil bli redusert fra 3. eller 4. kvartal.

Pr. d.d. foreligger det ingen planer om husleieøkning i 2025. Dette er dog ut i fra dagens dato og økonomiske situasjon og kan ikke garanteres.

01.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Skedsmogata 15 AS

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 372 326	2 788 583	3 365 729	3 365 729
Sum		**3 372 326**	**2 788 583**	**3 365 729**	**3 365 729**
Sum		**3 372 326**	**2 788 583**	**3 365 729**	**3 365 729**
Forretningsførsel og revisjon	2	138 434	129 528	130 500	143 700
Lønn og honorar	3, 4	95 844	95 844	95 844	101 549
Vedlikehold	5	55 156	3 794 377	310 000	312 000
Eksterne tjenester	6	150 212	141 319	147 200	161 000
Kabel-tv og bredbånd		354 199	336 786	354 000	364 500
Forsikring		115 859	106 801	125 000	127 300
Kommunale avgifter		456 641	392 954	465 000	515 000
Brensel og strøm		223 671	512 412	500 000	350 000
Drift maskiner		0	1 607	0	0
Andre driftsutgifter	7	22 997	69 122	15 000	23 000
Avskrivninger		33 443	0	0	0
Sum		**1 646 456**	**5 580 750**	**2 142 544**	**2 098 049**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 725 871**	**-2 792 167**	**1 223 185**	**1 267 680**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 725 871**	**-2 792 167**	**1 223 185**	**1 267 680**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	76 842	48 078	400	5 000
Rentekostnad	9	846 910	565 423	809 930	818 385
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-770 068**	**-517 345**	**-809 530**	**-813 385**
Årsresultat	**10**	**955 803**	**-3 309 511**	**413 655**	**454 295**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-528 435	-259 556	-335 755	-350 554
Opptak lån		0	4 000 000	0	0
Vedlikeholdsfond		43 416	424 136	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-9 974	-424 136	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**460 810**	**430 933**	**77 900**	**103 741**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17	3 310 817	3 344 259
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 310 817**	**3 344 259**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		398	32 350
Forskuddsbetalte kostnader	11	218 992	204 409
Andre fordringer		0	10 976
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 019 615	1 132 791
Innestående på særvilkår	12	1 312 078	1 254 028
Sum omløpsmidler		**2 551 083**	**2 634 554**
SUM EIENDELER		**5 861 900**	**5 978 813**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	100 450	100 450
Annen egenkapital 1.1		-9 042 483	-5 689 556
Vedlikeholdsfond		1 272 650	1 229 234
Årets resultat	10	955 803	-3 309 511
Sum egenkapital	**14**	**-6 713 580**	**-7 669 383**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	11 733 804	12 262 239
Borettsinnskudd	16	610 760	610 760
Sum langsiktig gjeld		**12 344 564**	**12 872 999**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 367	22 183
Leverandørgjeld		145 385	629 156
Påløpne renter		68 961	70 602
Annen kortsiktig gjeld		6 203	53 256
Sum kortsiktig gjeld		**230 916**	**775 197**
Sum gjeld		**12 575 480**	**13 648 196**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 861 900**	**5 978 813**

Oslo 31.12.24
Styret i Skedsmogata 15 AS

Sted:_____, dato:_____

Magnar Inge Storbugt Styreleder	Sara Bauer Zamecznik Styremedlem	Ayla Hjorthol Styremedlem

Christopher Martinsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 123 244	1 996 710	2 123 193	2 118 588
3606 Vedlikeholdstillegg	68 004	68 004	68 042	68 042
3607 Renter og avdrag	1 164 444	695 206	1 164 494	1 169 099
3692 Inntekt vaskeri	14 634	16 663	10 000	10 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	12 000	0	0
Sum	**3 372 326**	**2 788 583**	**3 365 729**	**3 365 729**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 250	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar	101 898	100 392	104 000	105 200
Annen regnskapsførsel	29 911	22 886	20 000	32 000
Sum	**138 434**	**129 528**	**130 500**	**143 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	84 000	84 000	84 000	89 000
Arbeidsgiveravgift	11 844	11 844	11 844	12 549
Sum	**95 844**	**95 844**	**95 844**	**101 549**

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	38 146	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 563	3 751 012	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	50 593	5 219	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	12 000
Sum	**55 156**	**3 794 377**	**310 000**	**312 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	80 550	74 981	78 000	89 500
6360 Renhold	69 662	66 338	69 200	71 500
Sum	**150 212**	**141 319**	**147 200**	**161 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 048	0	0
6890 Annen kontorkostnad	1 389	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	98	266	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	150	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 140	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 190	11 545	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 941	5 466	0	0
7772 Andre gebyrer	0	28 969	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 857	4 260	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 382	16 418	15 000	23 000
Sum	**22 997**	**69 122**	**15 000**	**23 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	76 052	48 078	100	5 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	0	300	0
8059 Andre renteinntekter	790	0	0	0
Sum	**76 842**	**48 078**	**400**	**5 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.13678	579 919	505 134	554 550	559 416

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9492.70.53289	266 991	60 289	255 380	258 969
Sum	**846 910**	**565 423**	**809 930**	**818 385**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 859 357**	**1 428 424**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	955 803	-3 309 511
Tilbakeføring avskrivninger	33 443	0
Opptak av langsiktig lån	0	4 000 000
Avdrag langsiktig lån	-528 435	-259 556
Endring av bygningsverdi	-33 443	0
B. Årets endring i disponible midler	**460 810**	**430 933**
C. Disponible midler 31.12	**2 320 167**	**1 859 357**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	128 140	115 859
1749 Forskuddsbetalte kostnader	90 852	88 550
Sum	**218 992**	**204 409**

Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 1 272 650 øremerket vedlikeholdsfond.

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i laget er pr. 31.12.23 på kr. 100.450, som består av 49 aksjer á kr. 2.050,-.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Lån til etablering av bergvarme.	
Lånenummer:	**94927053289**	**94927013678**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2012
Rentesats:	6.80 %	6.80 %
Betingelser:		Usikker på dato, men siste faktura sier 3,39
Beregnet innfridd:	01.11.2043	01.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	11 350 000
Lånesaldo 01.01:	3 991 593	8 270 646
Avdrag i perioden:	298 468	229 967
Lånesaldo 31.12:	**3 693 125**	**8 040 679**
Saldo 5 år frem i tid:	3 120 627	6 578 901

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927013678	1	315 084	315 084
	1	252 578	252 578
	1	247 349	247 349
	1	231 418	231 418
	3	212 326	636 978
	1	208 435	208 435
	3	207 583	622 749
	1	200 915	200 915
	5	190 315	951 575
	3	185 086	555 258
	4	173 290	693 160
	4	164 778	659 112
	1	161 981	161 981
	1	157 968	157 968
	1	151 036	151 036
	2	140 578	281 156
	7	124 769	873 383
	4	115 405	461 620
	4	94 732	378 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927053289	1	144 720	144 720
	1	116 010	116 010
	1	113 609	113 609
	1	106 292	106 292
	3	97 522	292 566
	1	95 735	95 735

Lån

3	95 344	286 032
1	92 281	92 281
5	87 413	437 065
3	85 011	255 033
4	79 593	318 372
4	75 683	302 732
1	74 399	74 399
1	72 555	72 555
1	69 372	69 372
2	64 568	129 136
7	57 307	401 149
4	53 006	212 024
4	43 511	174 044

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskuddet på kr. 610.760,- og pantelånet på kr 8.270.646 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr. 3.344.259.

Note 17 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 344 259
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 344 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 310 817
Årets avskrivninger :	33 443
Antatt levetid i år :	100

Resultat og balanse med noter for Skedsmogata 15 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skedsmogata 15 AS

Styreleder	Magnar Inge Storbugt (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Christopher Martinsen (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Ayla Hjorthol (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Sara Bauer Zamecznik (sign.)	28.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Skedsmogata 15 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Skedsmogata 15 AS** som viser et **overskudd på NOK 955 803.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er 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.

Document ID: d96cb4e0-0b8a-4c90-9a3c-d4e449e81b1d3

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland,31.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: d96cb4e0-0b8a-4c90-9a3c-d4e49e81b1d3

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: d96cb4e0-0b8a-4c90-9a3c-d4e449e81b1d3

Document ID: d96cb4e0-0b8a-4c90-9a3c-d4e449e81b1d3

VEDLEGG



Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

Når du kjører inn fra Grenseveien til Innspurten, følger du veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem ut av rundkjøringen, og første til venstre. Nå skal du se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

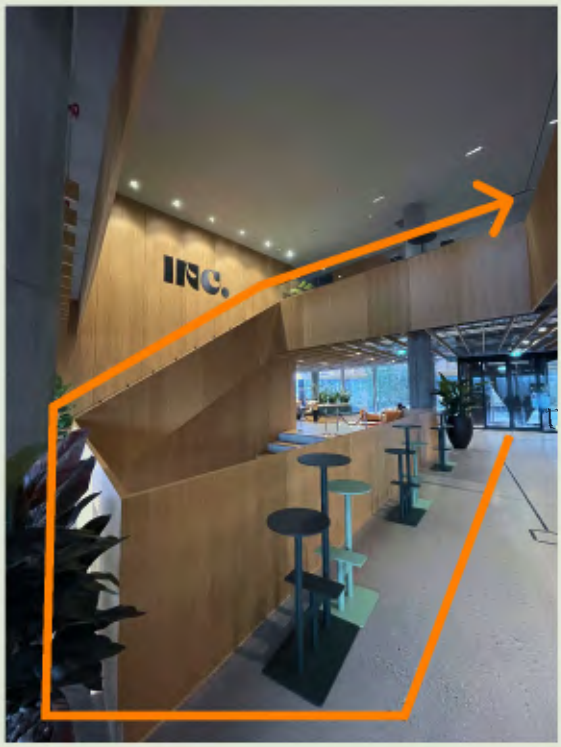
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

- Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr.
- Ca. gangavstand er 10 minutter.

Finn møterommet ditt

Når du kommer inn bygningen (Valle Vision) tar du trapp eller heis èn etasje opp. Der finner du et kart som viser alle møterom.

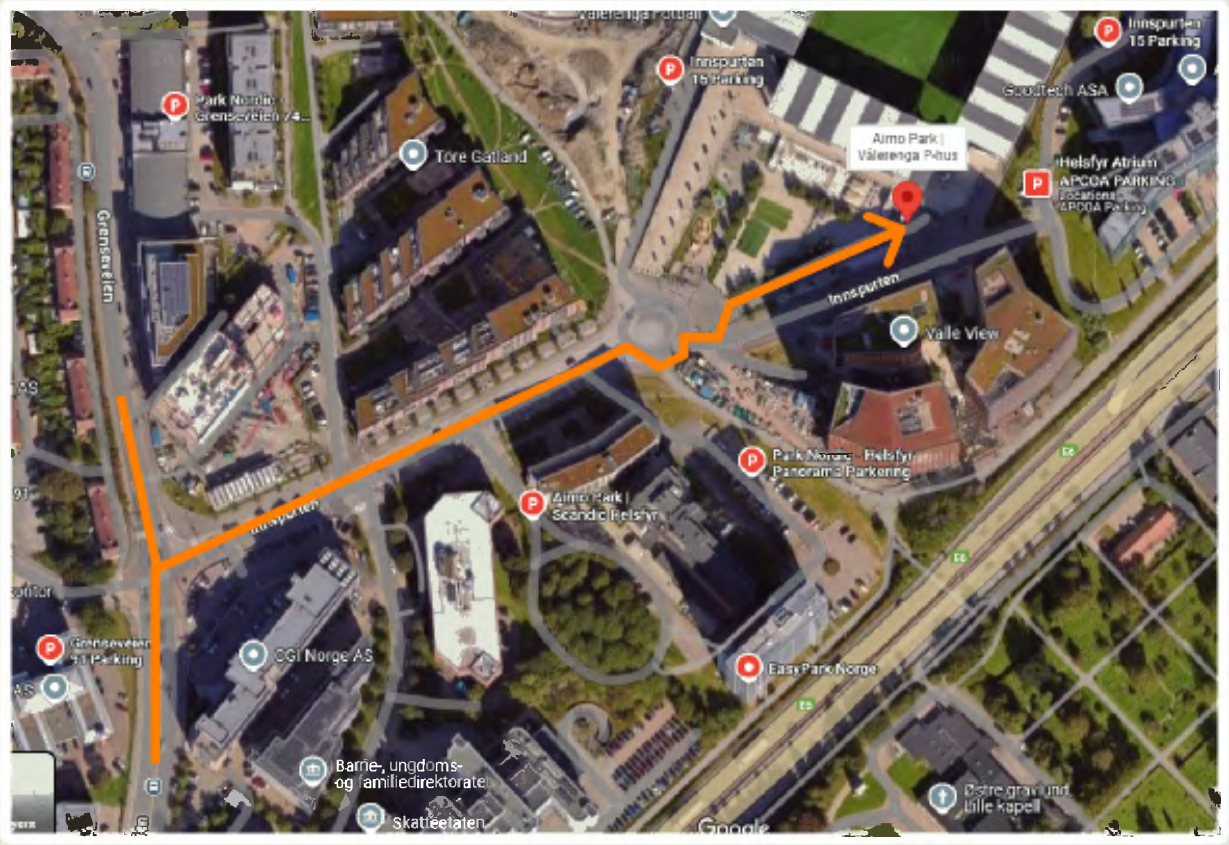




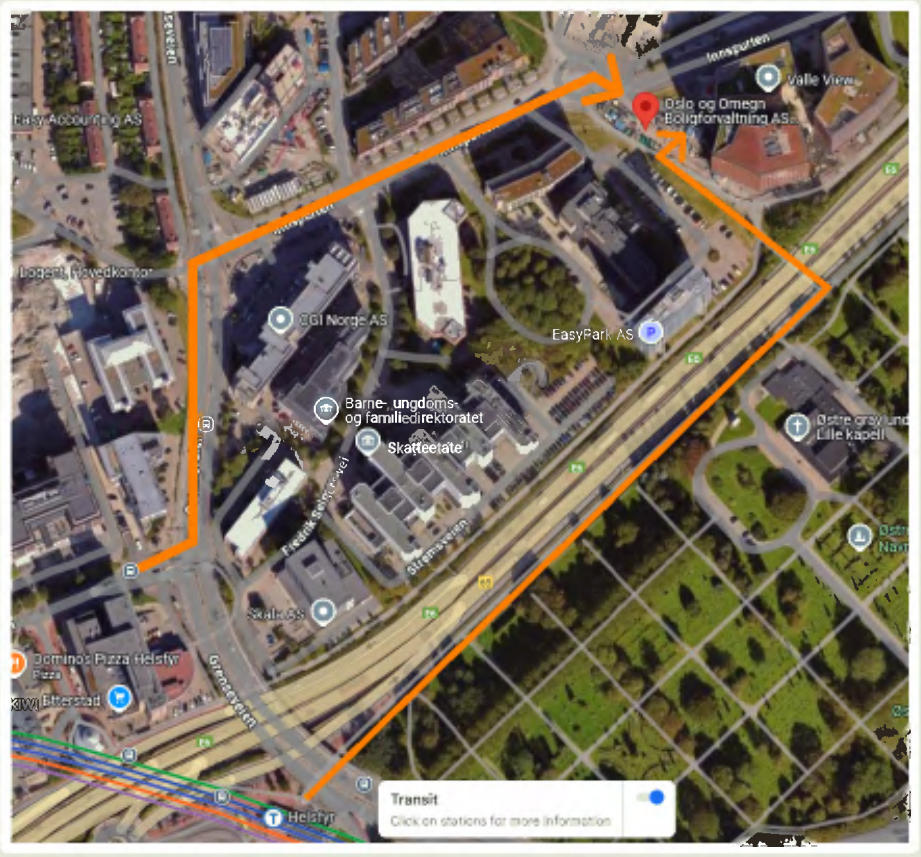
Se neste side for kartbeskrivelser

Karttegninger

Med bil



Med buss og T-bane



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skedsmogata 15 AS onsdag 09.04.2025 kl. 17:00

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Skedsmogata 15 AS

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnar Inge Storbugt ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 aksjeeiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Maren Kleppen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Styrets innstilling blir å overføre 255 000,- fra ubrukt midler konto Vedlikehold "2024" til

vårt vedlikeholdsfond.

Resterende beløp går til styrking av omløpsmidler.

Vedtak:
I henhold til vedtektene skal årsmøtet vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Følgende beløp ble besluttet avsatt til vedlikeholdsfond: kr 255 000,-

Resterende av årets overskudd ble besluttet overført til neste års drift.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 89 000,-

4. Orientering

4.1 Orienteringspunkter drift og vedlikehold

-Orientering om mulighet for Beredskapslagring, vann m.m.

-Orientering om oppgradering eventuelt bytte av internettleverandør

-Orientering om:

Bytte av takmembran (flatt tak)

Callinganlegg

Bakgård Vegg, søppel m.m

vedlikeholdsoppgaver for dugnad

-Orientering om leilighetseiers vedlikeholdsplikt

-Orientering om lyd fra bergvarmeanlegg

Vedtak:
Kun til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

To av tre styremedlemmer er på valg i 2025

Styremedlem som har fullført sin periode: Ayla Hjorthol og Sara Bauer Zamecznik

Sara stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Christopher Martinsen

Vedtak:
Sara Bauer Zameczni og Toni Vucic ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anna Maria Friberg

Vedtak:
Magdalena Illic ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.19 20

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Magnar Inge Storbugt 1 år igjen
Styremedlem, Christopher Martinsen 1 år igjen
Styremedlem, Sara Bauer Zamecznik 2 år
Styremedlem, Toni Vucic 2 år
Varamedlem, Magdalena Illic 1 år

Protokoll for Skedsmogata 15 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Inge Storbugt (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	16.04.2025
Protokollvitne	Maren Kleppen (sign.)	10.04.2025

Kommentarer til orienteringspunkter:

Beredskapslagring av vann: Styret skal se på egnet løsning for lagring av vann. Vi skal videre utrede kostnad og hvordan denne eventuelt skal fordeles.

Bytte av TV og internett leverandør: Styret har innhentet tilbud fra tre aktører som hver leverer differensierte tilbud på forskjellige løsninger for tilgang på TV og internett.

Det er innhentet tilbud på legging av ny takmembran: Estimert kostnad ut i fra tilbud 880 000,-

Callinganlegg: Oppgave med installering av nytt callinganlegg vil starte etter jobb med takmembran. Eksakt gjennomføringstidspunkt vil bli satt ut i fra tilgang på disponible midler.

Bakgårdsvegg: Vegg tilhører nabo i Kampengata og vi kan i utgangspunktet ikke gjøre noe ut i fra vår egeninteresse.

Styret oppfordrer alle til å orientere seg om hver enkelt leilighetseiers vedlikeholdsansvar. Se utdypning i Årsmelding.

Henvendelse om lyd fra bergvarmeanlegg blir sjekket ut av vår leverandør om nivå er over hva som kan forventes.

Revidert 26.01.2022

HUSORDENSREGLER SKEDSMOGATA 15

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1. Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

Ingen arbeider i fellesområdene skal utføres uten konkret aksept fra styret.

All aktivitet som berører fasade og/eller fellesområder skal forhåndsgodkjennes i generalforsamling med 2/3 flertall.

Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på brannbalkonger. Brannbalkonger skal holdes fri for hindringer slik at evakuering skal skje uhindret.

1.1.1. Omregistreringskostnader

Gebyr vil bli fakturert ved kjøp og salg av leilighet.
Ved utleie av leilighet, vil utleiegebyr bli fakturert.

1.2. Støy

Generelt skal det være stille mellom klokken 23.00 og 07.00 natt til hverdager, og mellom klokken 24.00 og 09.00 natt til lørdag, søndag og helligdager.

Oppussingsstøy og musikkøving skal ikke forekomme mellom klokken 20.00 og 08.00 på hverdager og mellom klokken 18.00 og 10.00 i helger.
Søndager skal være støyfri.

2. VEDLIKEHOLD

2.1. Balkong/terrasser

Balkongansvar gjelder for seksjonene/leilighetene 9, 10, 11, 12, 28, 29, 30, 32, 33 og 34.
Takterrasseansvar gjelder for seksjonene/leilighetene 12, 21, 26, 39 og 44.

Beboer må til enhver tid holde sluk på terrasse fritt for smuss for å sikre fri flyt av regnvann.

Det skal ikke benyttes hagemøbler som skader gulvbelegg. (Eksempler: stålmøbler, blomsterpotter av keramikk, varme gjenstander eller liknende.)

Sår i murpuss og maling må utbedres snarest, for brukers regning, for å unngå forringelse av fasade.
Opphenging av blomsterkasser må skje forsvarlig og skje på beboers ansvar.

2.2. Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping, må ikke tømmes i vask eller sluk. Det skal kun kastes toalettpapir i toalettet. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Skyll vasker og sluk med egnet middel som løser opp fett og belegg for å hindre tilstopping. Det anbefales at dette gjøres en gang i året.

Rens vannlåser på baderom årlig.

2.3. Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming/annen forsømmelse, vil leilighetseier måtte stå ansvarlig for, både reparasjon av skadede rør og kostnadene som medfølger.

2.4. Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene til vannet til leiligheten er samt hvordan de brukes.

2.5. Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Dette er leilighetseiers ansvar.

Vedlikehold og periodisk kontroll er leilighetseiers ansvar.

Overlastvern kan ikke økes uten godkjenning fra styret.

Sikringsskapdører skal være låst.

2.6. Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til friluft. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

Det oppfordres sterkt til å ikke tørke klær i leilighet, spesielt om vinteren, da dette kan føre til fukt i leilighetene og eventuelle muggangrep. Mugg og råte i leilighet er leilighetseiers ansvar å reparere/fjerne.

2.7. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

2.8. Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong/terrasse eller utenfor leiligheter i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. Grill i bakgård kan benyttes.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1. Søknad

Søknad om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret slik at styret til enhver tid har kjennskap til hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2.
Etter godkjent søknad, skal kontaktinformasjon på leietaker sendes forretningsfører og styret.

Gebyr for utleie, tilfaller utleier.

2.2. Ansvar

Leilighetseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller deler av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1. Trappeoppganger og korridorer

Ingen private eiendeler skal oppbevares i fellesområder, trapper og korridorer.

Barnevogner kan settes i rom under trapp i B og C oppgang. (skal være merket med navn, telefonnummer og oppgang).

Sykler og evt. vinterdekk kan oppbevares i sykkelrom i C oppgang. (skal være merket med navn, telefonnummer og oppgang).

3.2. Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

3.3. Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder, kjeller og terrasser/balkonger er ikke tillatt.

3.4. Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger og kjeller utover det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

3.5. Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4. DØRER

4.1. Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

4.2. Sikringsskap

Dører til sikringsskap skal alltid holdes låst.

4.3. Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

4.4 Overdragelse

Ved overdragelse av leilighet, skal det medfølge 3 stk. fellesnøkler. Dette er selgers ansvar.

Rekvisisjon for nye nøkler fås fra styret mot kroner 2000 pr. nøkkel.

5. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

5.1. Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplanting vedlikeholdes ved dugnad to ganger i året. Vegetasjon og beplantning er vernet. Det er ikke tillat å plukke plantede blomster eller planter.

Initiativ til vedlikehold/oppgradering av bakgård og fellesarealer er velkomne. Kontakt styret ved forslag eller initiativer tilknyttet hagearbeid eller liknende.

5.2. Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

5.3. Røyking i bakgård

Røyking i bakgård er tillatt, men med avstand til hus og vinduer. Sneiper må fjernes. Ta spesielt hensyn til beboere som bor i 1. og 2. etasje.

6. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av seg selv eller den vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

6.1. Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller annet som forstyrrer ventilasjonsanlegget. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

6.2. Lagring i fellesrom

Alt som er lagret i fellesrommene (inkl. sykler) skal merkes med navn, oppgang og telefonnummer. Merkingen skal fornyes innen 1. april hvert år hvis ikke annet er bestemt. Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også, i forbindelse med dugnader, forlange at sykler i garasjen skal merkes til dugnaden slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

6.3. Søppelsjakter

Søppelsjakter er låst og ikke i bruk.

6.4. Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappeske må presses sammen.

Det ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppelkonteinere.

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne, må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Alle beboere oppfordres til å kildesortere etter Oslo kommunes retningslinjer.

Benytt gjerne *Kampen gjenbruksstasjon* og nærmeste kildesorteringspunkt.

7. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr slik som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre selskapets eiendom eller en enkelt leilighetseiers eiendom.

8. VASKERIET

Ved benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

Rengjør såpekoppen i vaskemaskinen, maskinene for øvrig og gulvet etter bruk av vaskeriet.

Tøm søppelbøttene når dette er nødvendig. Lås døren etter deg.

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, skriv beskjed til styret.

Tøm maskinene for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut med en gang, har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

Vaskekort kan kjøpes av styret, kontaktinformasjon henger i vaskeriet.

8.1. Vasketider

Se oppslag i vaskeriet for vasketider.

VEDTEKTER for SKEDSMOGATA 15 AS

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Skedsmogata 15 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 100.450, fordelt på 49 aksjer á kr 2.050,- fullt innbetalt og pålydende navn.

Eier av aksje gis rett til bruk av tilhørende leilighet i selskapets eiendom.

Ingen kan eie mer enn en aksje med tilhørende bruksrett. Styret har etter søknad generalforsamlingens fullmakt til å innvilge søknad om erverv av inntil to aksjer. Styret kan sette vilkår for ervervelsen. Forutsetningen for at styret kan innvilge søknaden, er at søker forplikter seg, for egen regning, til å slå de tilknyttede leilighetene sammen fysisk, slik at de etter sammenslåingen utgjør en bruksenhet godkjent av plan- og bygningsetaten.

Kun fysiske personer kan eie aksje®.

Flere personer kan eie en aksje(r) sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen. Det skal også betales

tilsvarende gebyr ved fremleie. Det kreves et gebyr for hvert personskifte på fremleietakersiden.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Utleie uten forutgående søknad eller utleie i strid med reglene medfører at selskapet kan pålegge brukeren å flytte og kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-9.

Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at aksjonæren (utleier) anses å vesentlig ha brutt sine forpliktelser overfor laget. Dette kan gi styret grunnlag for å kreve aksjen solgt etter borettslagslovens § 5-22.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Aksjeeier av aksje 44 i Skedsmogata 15 AS, Aksjeboenhetsnummer 48, (heretter aksjeeier) og hans rettsetterfølgere er ansvarlig for følgeskader på bygningen som følge av etablering av ekstra vindu vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26.02.2018. Herunder er aksjeeier ansvarlig for å rette enhver mangel ved tiltaket som sådan. Aksjeeier har det fulle vedlikeholdsansvar av vinduet, utvendig og innvendig, herunder utskiftning.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeid i aksjeselskapets fellesområder skal ikke gjennomføres uten spesifikk tillatelse fra styret.
Inngrep i/på tak, vegger og gulv i fellesområde skal ikke utføres uten skriftlig samtykke per generalforsamlingsdato.
Ved eventuell godkjennelse skal alle berørte flater tilbakestilles fra utgangspunktet fra før inngrepet. Utgifter til dette dekkes skal dekkes av oppdragsgiver/leilighetseiere.
Utvidelse av hovedsikringer skal, i tillegg til godkjennelse hos netteier søkes og godkjennes av styret.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles etter den ved stiftelsen fastsatte brøk, hensyntatt de lovlige endringer som er gjennomført i ettertid.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[1] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

[1] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling og styre[2]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å få behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

[2] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst 10 dager igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av

de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

599600 599700

6643200 6643100 6643000 6642900

Fetsundgata Bøgata Nittedalgata Sørumgata Skedsmogata Nannestadgata Kampengata Filips gate Normannsgata Telemarksvingen Trysilgata Nordenhøvgata Thorbjørn Egners plass

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U.0,4-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U 1,0-1-5 S-2255, 28.7.77 Bystyrets vedt. 8.12.82 (kampen)

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U.0,7 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U. 0,4-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)

FORSLAG VÅR REF. 202550988

MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 202218475

Tomt for off. bygning U: 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)

Tomt for offentlig bygning U. 0,2 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. 8.12.82 (Kampen)

Kampen skole

Kampen kirke

Friområde S-2255, 28.7.77 Disp.plan byst. vedt. 8.12.82 (kampen)

Kampen

Friområde S-2255

Felles gårdsplass S-696,11.11.57

Felles avkj. S-696,11.11.57

Felles lekareal (lek/opphold) S-2807, 19.9.85 se reg.best.

Eks.bygn.som inngår i planen

Ballbane/ garasjeanlegg S-3142,11.10.89 se reg.best.

Grøntareal S-3142,11.10.89

reg.gr.

P/P o. Parkerings-plasser/Park S-4918, 7.9.16

V 1, o vei S-4918, 7.9.16

S-198GO, 17.7.47,Ø.B.II

S-195GO,28.4.47,Ø.B.V

S-195GO, 28.4.47 Ø.B.V.

S-2255,28.7.77

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152762/ 86526355

Adresse: Skedsmogata 15

Gnr/Bnr: 231/414

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

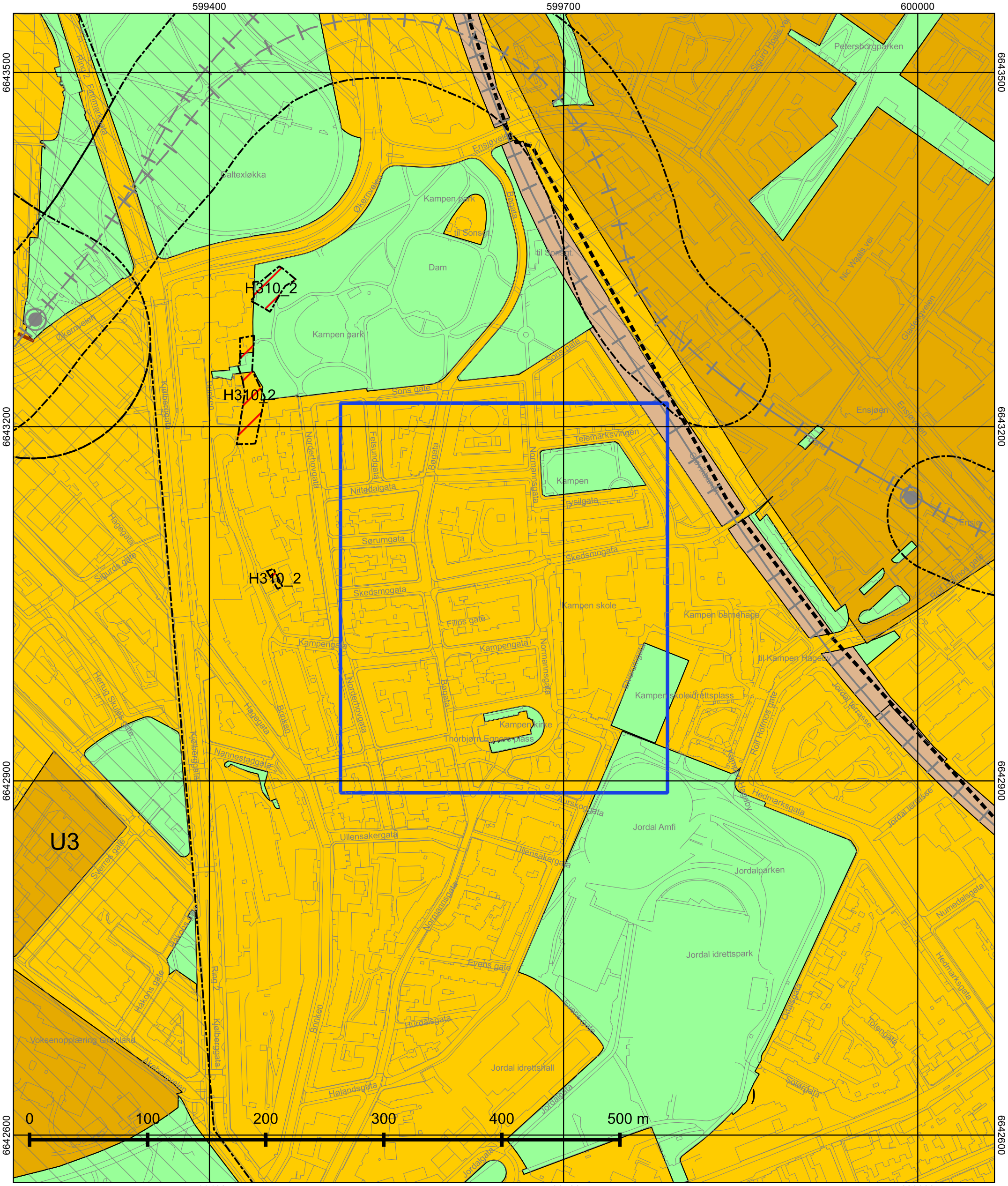
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152762/86526355
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
SKEDSMOGATA 15B

Dato: 06.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526355
8976253

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 414

Vi viser til bestilling av 20260205 for SKEDSMOGATA 15B.

GNR. 231 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1901.

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

1158 m²

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

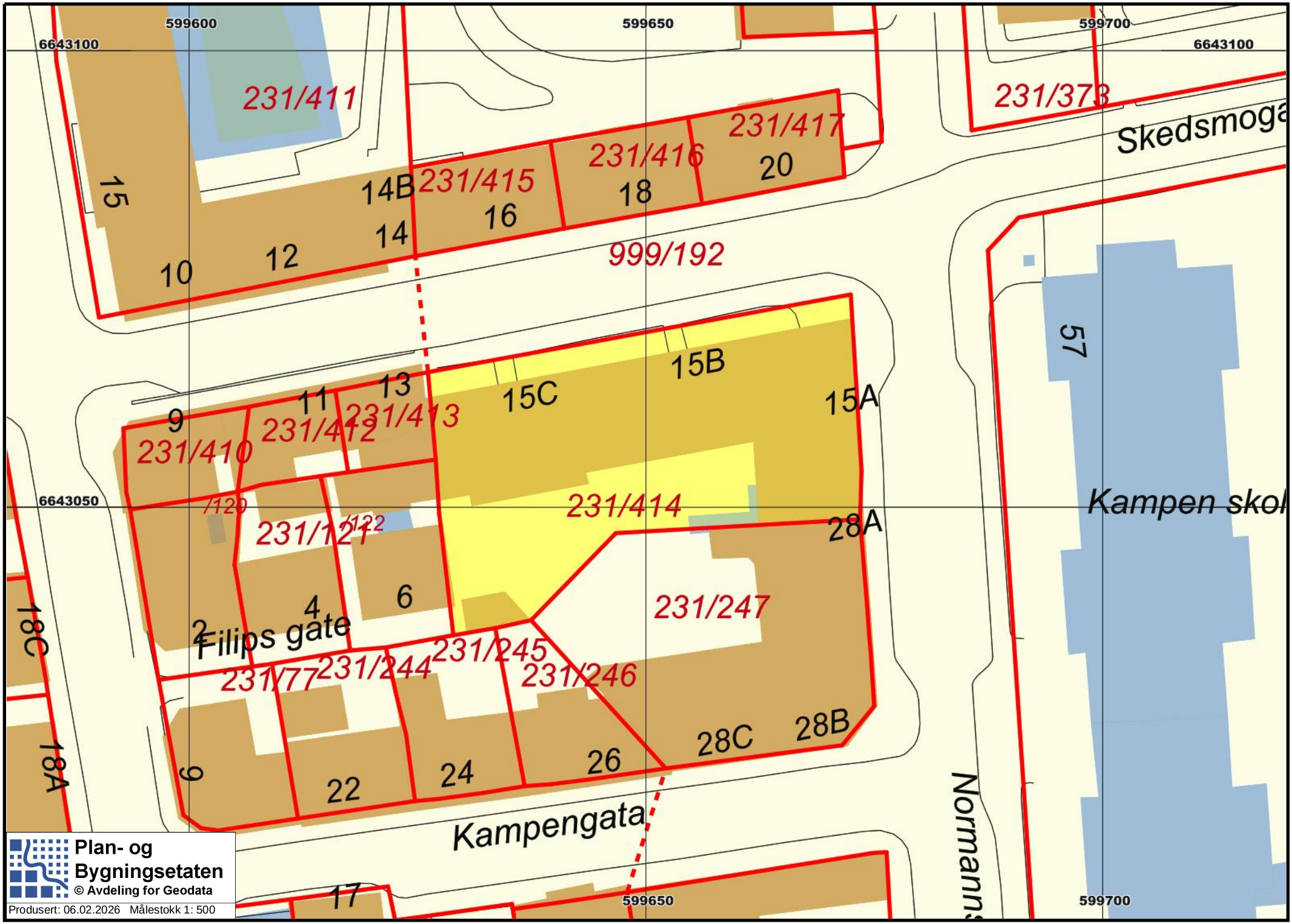
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.02.2026 Målestokk 1: 500



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.