

# Smestadhagan 2E

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

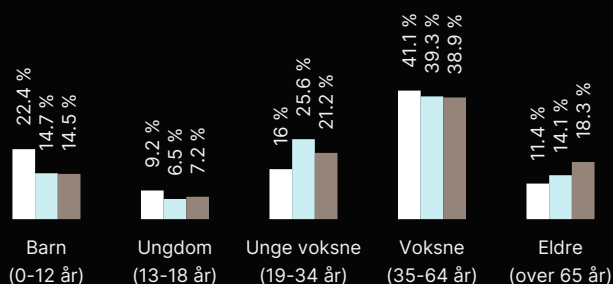
## Offentlig transport

Smestad	5 min	0.5 km
Linje 2N, FB3, 23, 24, 28, 40, 45		
Makrellbekken	6 min	0.5 km
Linje 2		
Hoff	5 min	2.1 km
Linje 13		
Skøyen stasjon	6 min	2.5 km
Totalt 9 ulike linjer		
Oslo S	15 min	8.6 km
Totalt 24 ulike linjer		

## Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	13 min	1.1 km
538 elever, 31 klasser		
Skøyen skole (1-7 kl.)	20 min	1.7 km
672 elever, 38 klasser		
Huseby skole (1-7 kl.)	22 min	1.8 km
545 elever, 26 klasser		
Ris skole (8-10 kl.)	4 min	2.1 km
644 elever, 46 klasser		
Hovseter skole (8-10 kl.)	5 min	2.4 km
699 elever, 42 klasser		
Ullern videregående skole	18 min	1.6 km
530 elever, 20 klasser		
Persbråten videregående skole	21 min	1.8 km
650 elever, 25 klasser		

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dalskroken barnehage (1-5 år)	10 min	0.9 km
81 barn		
Smestad barnehage (1-6 år)	15 min	1 km
150 barn		
Husebygrenda barnehage (3-5 år)	14 min	1.1 km
18 barn		

## Dagligvare

Smestad dagligvarehandel	5 min	
Joker Smestad	7 min	
PostNord, søndagsåpent	0.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Smestadhagan 2 E  
0376 OSLO  
Gnr./Bnr.: 32/925  
Oslo kommune

Rapportdato: 20.05.2026  
Befaringsdato: 12.05.2026  
Referansenummer: 15082175

## Areal

Boligbygg  
Bruksareal: 164 m<sup>2</sup> (BRA-i: 153 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 164 m<sup>2</sup> (BRA-i: 153 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. 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, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## 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.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15082175
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0152
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Rysst
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Cathrine Rysst
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	20.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Smestadhagan 2 E
Postnummer/sted	0376 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/925
Seksjonsnr.	2
Borettslag / Sameie	Sameiet Smedstadhagan 2 - 4.
Tomt	Eiet tomt: 4611 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1996		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Smedstadhagan 2 - 4 beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje i byggets kjeller.

### Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med trekledning. Valmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besikttet). Entredør av tre med. Terrassedør og vinduer med karmen av tre med to-lags glass. Leiligheten har mekanisk avtrekk med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, varmekabel på bad, vaskerom, toalettrom og entre kombinert integret peisovn i stue og varmepumpe. Varmtvannsbereider på vaskerom.

### Boligen inneholder

Entre, gang, hall, bad, vaskerom, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bod. Utgang fra spisestue til sydvendt terrasse med utvendig bod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Ventilator	11	
Tekniske anlegg		Varmepumper	11	
Andre rom		Overflate gulv	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Terrasse / platting		Membraner og vanntett sjikt	13	

# 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).

### 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 bygnings sakkyndige 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 med 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	153	6		159	45
	Entre, gang, hall, bad, vaskerom, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bod.	Bod på terrasse			Terrasse
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	153	11		164	45
<b>Total bruksareal: 164 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue, spisestue, kjøkken og soverom 2,40 - 2,41 M.

Bod på terrasse oppmålt til 6m<sup>2</sup>, (BRA-e).

Bod i parkeringsgarasje oppmålt til 5m<sup>2</sup>, (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i byggets parkeringsgarasje merket 2E, klargjort for el-billader.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 07.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Dobbelv vegghegt servantskap med ett-greps armaturer. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet håndduj. Badekar med to-greps armatur påkoblet håndduj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk. Vannrør typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte gulvfliser under servantskap (2 stk). Eksakt årsak er ikke kjent.

Det observeres en sprekkdannelse i elastisk fugemasse under servantskap (i overgangen gulv/vegg). Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget/konstruksjonen.

Det observeres riss/sprekker i enkelte gulvfliser blant annet under servantskap. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker, (gjelder ikke rør-i-rør system). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses, (demontere frontpanel for badekar).

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 27,6 prosent, ved 18,8 celsius med duggpunkt på 0,0 celsius.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Relativ luftfuktighet

# Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin. Tørketrommel. Varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk. Vannrør typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte gulvfliser ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent.

Det observeres omfattende tegn på riss og sprekker i flisfuger ved utslagsvask ved overgang gulv/vegg. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget/konstruksjon.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker (gjelder ikke rør-i-rør system). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 31,7 prosent, ved 18,2 celsius med duggpunkt på 1,2 celsius.

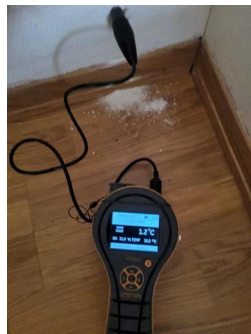
Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000






Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Relativ luftfuktighet

## Kjøkken


Kjøkken fra byggeår. Kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre. Dobbel oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
 TG 1	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet, lekkasjestopper bør etableres. Forøvrig er det ikke krav til automatisk lekkasjestopper i dette tilfellet, krav til lekkasjestopper gjelder kjøkken bygget etter 2009.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Ventilator	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.

## Toalettrom




Toalettrom fra byggeår.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
---	---	--




## Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner på vaskerom. Innvendig stakeluke lokalisert i innvendig bod. Hovedstoppekran og stakeluke i kjeller. Varmtvannsbereider på vaskerom, 194L fra 2019. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stue og varmepumpe. Leiligheten har mekanisk ventilasjon med naturlig tilluftventiler i vegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereider - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Varmepumper	Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
 TGIU	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap med stoppekraner på vaskerom er ikke besøkt fordi skapet har vanskelig tilkomst, fordelerstammer er skjult bak en inspeksjonsluke som er skrudd og festemidler er proppet. Fordelerskap og stoppekraner er derfor ikke vurdert.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett kombinert med fliser med gulvvarme i entre. Tapetserte og malte vegger. Malt himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og i hall.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 1 Overflate vegg Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
-  TG 2 Overflate gulv Parkett bærer preg av bruksslitasje med enkelte riper og hakk. Det er også observert en vannskade nær terrassedør, årsak er trolig åpen dør under regnvær. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Parkett i stue/spisestue har behov for utskiftning.



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Ildsteder
-  TG 2 Skorsteiner inne i boligen Sotluke (sotluke/feieluke i pipe ved terrassedør) har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.  
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
2.etasje
-  TG 1 2.etasje I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Vinduer og ytterdører




Entredør av tre med gassfelt fra byggeår. Terrassedør med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår.  
Vinduer på soverom 1, 2 og 3 har montert låsbart sikkerhets gitter.

-  TG 2 Vinduer og omramming Vinduer har en alder der fremtidig funksjon/isolasjonsevne vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
- Ytterdører og omramming Terrassedør og entredør har en alder der fremtidig funksjon/isolasjonsevne vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

## Terrasse / platting

---

Utgang fra spisestue til sydvendt delvis overbygget terrasse på 45m<sup>2</sup> med en utvendig bod på 6m<sup>2</sup>. Bærende konstruksjon av betong. Terrassegulv belagt med betongheller. Tettesjikt trolig fra byggeår. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 93cm. Utebelysning og stikkontakt.

- |  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter  |
|  TG 2 | Membraner og vanntett sjikt<br>Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger. |
|  HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.  |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Ukjent

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ukjent

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Tømme program på vaskemaskin fungerer ikke som det skal.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for utført arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, det mangler blant annet samsvarserklæring for oppgraderinger av sikringsskap og innstallering av varmpumpe.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for utført arbeid på det elektriske anlegget. Derfor anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringsstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. 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, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## 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.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92801973

# Egenerklæring

Smestadhagan 2 E, 0376 OSLO

07 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Smestadhagan 2 E

**Postadresse**

Smestadhagan 2 E

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

1996

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**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Elde, Finn Olav Rusti

## 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
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## 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

## 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

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som 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

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 31965994**

# Egenerklærings skjema

Name

**Finn Olav Rusti Elde**

Date

**2026-05-07**

Identification



**Finn Olav Rusti Elde**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Finn Olav Rusti Elde

07/05-2026  
14:24:49

BankID OIDC  
High

Oslo, 10. april 2025

## INNKALLING TIL ÅRSMØTET 2025 I BOLISAMEIET SMESTADHAGAN 2+4

Herved innkalles til årsmøtet 2025 i Boligsameiet Smestadhagan 2+4

**tirsdag 29. april 2025, kl.18:00**

Sted: Hos Birthe og Ole Westerby i Smestadhagan 4C.

Etter årsmøtet vil det bli enkel mat og drikke. Vennligst gi beskjed til styret om dere ønsker å delta eller ikke.

### **Saksliste:**

1. Konstituering
  - a. Godkjenning av innkalling og fullmakter
  - b. Godkjenning av saksliste
  - c. Valg av møteleder og protokollfører
  - d. Valg av protokollvitne
2. Styrets årsberetning 2024
3. Årsregnskap for 2024 med revisors beretning
4. Budsjett for 2025
5. Valg av styre

Styreleder	Einar C. Thorsen,	på valg,	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Ola Anfinset,	ikke på valg,	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Britt Lie,	ikke på valg,	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Bjørn Wold,	på valg,	valgt for 1 år i 2024
Intern revisor	Peder Rinde,	på valg,	valgt for 1 år i 2024

Vi gjør oppmerksom på at ingen saker utover saker på sakslisten kan behandles på det ordinære sameiermøtet, men etter at sameiermøtet er avsluttet vil det være anledning til å ta opp saker til diskusjon.

Vedlagt oversendes styrets årsberetning 2024, årsregnskap 2024 med revisors beretning, og forslag budsjett 2025.

Vel møtt!

Med hilsen  
For styret i Boligsameiet Smestadhagan 2-4



Einar C. Thorsen  
Styreleder

# ÅRSBERETNING 2024

BOLIGSAMEIET SMESTADHAGAN 2+4

Foretaksnummer: 976 654 439

## 1. Virksomhetens art og sted

Boligsameiet Smestadhagan 2+4 er et boligsameie med 12 seksjoner, fordelt på 10 boligseksjoner, en garasjeseksjon og en ubebygget seksjon i Oslo kommune.

## 2. Styret

Sameiets styre har siden ordinært årsmøte 21. mai 2024 bestått av:

Einar C. Thorsen	Styreleder	Valgt for 1 år i 2024
Britt Lie	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2024
Ola Anfinset	Styremedlem	Valgt for 2 år i 2024
Bjørn Wold	Varamedlem	Valgt for 1 år i 2024

Intern Revisor: Peder Rinde, valgt for 1 år i 2024

Forretningsfører: ECIT Norian AS ved Ørjan Lund Størksen

Styret har hatt jevnlig kontakt og avholdt tre ordinære styremøter i 2024.

Av saker som styret har behandlet kan nevnes:

- Større saker som ble orientert om på Årsmøtet 2024:
  - Garasjeseksjonen, nå realsameie med korrekt fordeling av andeler i Grunnboken.
  - Støyvollen (SNR 12), nå korrekt eierskap i Grunnboken.
- Økonomistyring
  - Innhenting og evaluering av anbud på diverse vedlikehold
  - Oppfølging av kontrakter
- Klager og problemer
  - Telia TV/Internett ustabilitet
  - Tette sluk

## 3. Drift og vedlikehold

- Dugnad, vårlig raking og rydding, utlegging av bark, spyling av trapper og garasje.
- NVE: Trimming av trær, busker
- Rørleggersentralen: Høytrykksspyling av avløpsrør, samt årlig inspeksjon
- Vaktmesterkompaniet: Måking/strøing og feiing har blitt gjennomført som vanlig
- ISS: Uteområdene har blitt jevnlig vedlikeholdt og klippet

STYRET UNDERSTREKER IGJEN VIKTIGHETEN I AT ALLE TAKRENNER, SLUK OG AVLØP (BÅDE INNE OG PÅ TERRASSER) TIL ENHVER TID HOLDES RENE (FRI FOR LØV MED MER) SLIK AT DET ALLTID ER FRITT AVLØP. DETTE GJELDER OGSÅ OVERLØPSRØR FOR DE LEILIGHETENE SOM HAR DET (4 LEILIGHETER I 2 ETG). DETTE MÅ JEVNLIK KONTROLLERES. STYRET UNDERSTREKER AT DETTE ER DEN ENKELTE SAMEIERS ANSVAR.

4. Eierskifter

Det har ikke vært noen eierskifter i 2024.

5. Fellesutgifter

Årsmøtet vedtok en økning av fellesutgiftene med 20% fra 1.7.2024, men det ble ikke nødvendig med innbetaling av en ekstra måned i løpet av høsten 2024.

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet tilstreber at styret er sammensatt med bredest mulig forankring blant seksjonshaverne og at begge kjønn er representert blant styremedlemmer og varamedlemmer.

I inneværende styreperiode har styret bestått av 2 menn og 1 kvinne.

7. Ytre miljø

Styret kjenner ikke til at det har forekommet utilsiktet forurensning av det ytre miljø.

Virksomheten generelt har ingen negativ påvirkning av det ytre miljø og det er derfor ikke iverksatt tiltak på dette området.

8. Regnskap, budsjett og administrative opplysninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 20.477.

Egenkapitalen per 31.12.2024 var positiv med kr 104.415.

Disponibel saldo på driftskonto i Nordea var pr 31.12.2024 kr 22.620.

9. Regnskap for 2024

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets utvikling og resultat i 2024, og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i 2024 ikke skjedd endringer av overordnet og strategisk betydning for selskapet. Styret kjenner ikke til forhold inntruffet etter regnskapsårets utgang som har betydning for vurdering av årsregnskapet.

Eierseksjonssameiet har fortsatt sin virksomhet i Smestadhagan 2+4.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og styret har lagt dette til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Det vises for øvrig til resultatregnskapet med noter og balanse pr 31.12.2024, tilhørende revisjonsberetning, og driftsbudsjett for 2025.

Oslo, 27.03.2025.

Boligsameiet Smestadhagan 2+4



Einar C. Thorsen  
Styreleder



Britt Lie  
Styremedlem



Ola Anfinset  
Styremedlem

**Boligsameiet Smestadhagan 2-4**  
**2024**

# Årsregnskap for Boligsameiet Smestadhagan 2-4

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		711 331	585 576	709 119	738 605
Andre inntekter		5 035	52 206	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1</b>	<b>716 366</b>	<b>637 782</b>	<b>709 119</b>	<b>738 605</b>
Renhold		7 519	1 598	2 000	7 900
Kabel-TV/Bredbånd		48 393	50 173	55 000	54 166
Kommunale avgifter		204 987	174 299	204 627	219 000
Strøm og nettleie		67 080	77 770	80 000	69 800
Andre driftskostnader	2	135 013	131 435	130 000	140 500
Reparasjon og vedlikehold	2	48 290	79 671	50 000	35 400
Eksterne tjenester	2	65 682	55 892	60 000	48 476
Serviceavtaler	2	3 304	3 377	4 000	3 500
Forsikringer		105 348	98 690	105 348	114 800
Andre kostnader	2	10 273	10 741	14 240	15 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>695 889</b>	<b>683 645</b>	<b>705 215</b>	<b>708 942</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>20 477</b>	<b>-45 863</b>	<b>3 905</b>	<b>29 664</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>20 477</b>	<b>-45 863</b>	<b>3 905</b>	<b>29 664</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 477</b>	<b>-45 863</b>	<b>3 905</b>	<b>29 664</b>
<b>Resultat</b>		<b>20 477</b>	<b>-45 863</b>	<b>3 905</b>	<b>29 664</b>
<b>Overført annen egenkapital</b>		<b>20 477</b>	<b>-45 863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>20 477</b>	<b>-45 863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Document ID: 0f8fc42d-09f0-43bd-a693-5480208bfb61

# Balanse

## Boligsameiet Smestadhagan 2-4

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Kundefordringer		0	18 237
Forskuddsbetalte kostnader		100 887	121 255
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 887</b>	<b>139 492</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	22 620	10 468
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>123 507</b>	<b>149 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>123 507</b>	<b>149 960</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Annen opptjent egenkapital		104 415	83 938
Udisponert resultat		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>104 415</b>	<b>83 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	4	<b>104 415</b>	<b>83 938</b>
Leverandørgjeld		5 274	56 259
Annen kortsiktig gjeld		13 818	9 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 092</b>	<b>66 022</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>19 092</b>	<b>66 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>123 507</b>	<b>149 960</b>

OSLO,  
Boligsameiet Smestadhagan 2-4

Einar Clement Thorsen  
Styrets leder

Britt Jorunn Lie  
Styremedlem

Ola Them-Enger Anfinset  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

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

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

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

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2024
Fakturerte felleskostnader	689 148
Fakturert strøm	22 183
Andre inntekter – Vårfeiling 2023 og 2024	5 035
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>716 366</b>

## Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2024
Sesongarbeider på uteområder	129 503
Andre driftskostnader eiendom	5 510
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>135 013</b>

Reparasjon og vedlikehold	2024
Rep. og vedlikehold bygning – Utbedring av nedløpsrør – Tot AS	26 058
Rep. og vedlikehold garasje – Vedlikeholdsservice – Bygg og Energi Systemer AS	10 659
Rep. og vedlikehold utearealer – Maling og hagearbeid – Norsk Varme og Energi AS	11 573
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>48 290</b>

Eksterne tjenester	2024
Andre konsulenthonorarer – Meglerhonorar 2024/2025	12 783
Forretningsførsel og regnskap	47 674
Ligningsoppgaver	2 975
Annen fremmed tjeneste	2 250
<b>Sum eksterne tjenester</b>	<b>65 682</b>

## Serviceavtaler

2024

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler – Årlig Rammeavtale – Rørleggersentralen AS	3 304
<b>Sum serviceavtaler</b>	<b>3 304</b>

## Andre kostnader

2024

Lisens og systemkostnader	4 210
Kontingent	2 130
Bank- og kortgebyrer	2 463
Annen kostnad	1 470
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>10 273</b>

## Note 3 Drift- og bundne midler

2024

Driftskonto	22 620
Skattetrekkskonto	0
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>22 620</b>

## Bundne midler:

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

## Note 4 Egenkapital

Annen EK

Saldo 01.01.	83 938
Årsresultat	20 477
<b>Saldo 31.12</b>	<b>104 415</b>

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

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



**SEALED**

---

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

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



Peder E. Rinde  
Smaestadhagan 2 A  
0376 Oslo

Oslo 8. april 2025

Boligsameiet Smedstadhagan 2 – 4  
V/ Styreleder Einar Thoresen

## Revisjonsberetning 2024.

Jeg har gått gjennom regnskapet og kontrollert oppsett og innhold.

- Resultatet for året viser et overskudd på NOK 20.477,-
- Egenkapitalen ved årsslutt er NOK 104.415,-
- Bankinnskudd ved årsslutt er NOK 22.620,-

Det anbefales at det fremlagte regnskap for 2024 med noter og balanse godkjennes av årsmøtet 2025.

Med vennlig Hilsen



Peder Rinde

Internrevisor

# Budsjett 2025

Styret endrer budsjettposter ved å legge inn ny totalsum i den grønne kolonnen (kolonne H). Benytt kommentarfeltet for å beskrive endringer i budsjettet.

Utarbeidet for: Boligsameiet Smestadhagan 2-4  
 Utarbeidet av: Ørjan  
 Utarbeidet dato: 18/12/2024

Kontonavn	Budsjett 2024	Resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerede budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
Fakturerte felleskostnader	689,119	689,148	723,605	789,432	789,432	Forslag: øke med 5 %	Fellesutgifter økes med 10% fra 01.07.2025.
Fakturert strøm el-bil avg.fritt	20,000	22,183	15,000	-	15,000	-	-
Fakturert ekstrainnbetaling	-	-	-	-	-	Planlagte ekstraordinære felleskostnader	-
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>709,119</b>	<b>711,331</b>	<b>738,605</b>	<b>789,432</b>	<b>804,432</b>		
Annen driftsinntekt avg.fri	-	5,035	-	-	-	-	-
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>-</b>	<b>5,035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>Sum inntekter</b>	<b>709,119</b>	<b>716,366</b>	<b>738,605</b>	<b>789,432</b>	<b>804,432</b>		
Styrehonorar	-	-	-	-	-	Beløpet styret foreslår til årsmøte/GF	Ingen honorarer
Arbeidsgeberavgift	-	-	-	-	-	14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk	-
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
Renhold	2,000	7,519	7,900	4,000	4,000	-	Rengjøring søppelkonteinere bare 2 ganger i året
<b>Renhold</b>	<b>2,000</b>	<b>7,519</b>	<b>7,900</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>		
Kabel-TV/Bredbånd	55,000	48,393	54,166	-	54,166	-	Telia
<b>Kabel-TV/Bredbånd</b>	<b>55,000</b>	<b>48,393</b>	<b>54,166</b>	<b>-</b>	<b>54,166</b>		
Kommunale avgifter	204,627	204,987	219,000	-	219,000	-	-
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>204,627</b>	<b>204,987</b>	<b>219,000</b>	<b>-</b>	<b>219,000</b>		
Strøm og nettleie	80,000	67,080	69,800	-	69,800	-	-
<b>Strøm og nettleie</b>	<b>80,000</b>	<b>67,080</b>	<b>69,800</b>	<b>-</b>	<b>69,800</b>		
Sesongarbeider på uteområder	119,000	129,503	134,700	-	134,700	-	ISS og Vaktmesterkompaniet
Andre driftskostnader eiendom	11,000	5,511	5,800	-	5,800	Diverse løpende kostnader boligselskaper har.	Diverse
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>130,000</b>	<b>135,013</b>	<b>140,500</b>	<b>-</b>	<b>140,500</b>		
Leie container	-	-	-	-	-	-	-
Rep. og vedlikehold bygninger	30,000	26,058	30,000	-	30,000	Standard løpende drift og vedlikehold	Diverse (avventer If boligsjekk for å beslutte prioritering)
Rep. og vedlikehold garasjer	10,000	10,659	10,700	-	10,700	-	BES garasjeservise
Rep. og vedlikehold utearealer	10,000	11,573	11,600	70,000	70,000	-	Tujahekk, gatehekk ved 2C og annet havestell
Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	-	-	-	-	-	Styret legger selv inn større og planlagte vedlikeholdsprosjekter	-
Egenandel forsikring	-	-	-	-	-	-	-
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>50,000</b>	<b>48,290</b>	<b>52,300</b>	<b>70,000</b>	<b>110,700</b>		
Andre konsulentonorarer	7,351	12,783	15,376	2,751	2,751	Inkluderer tjenester som ikke inngår i kontrakt, eks. varsling, arbeid med årsmøte og innsending av regnskap.	Forsikringsmegling er sagt opp, Norian diverse (1063+1688)
Forretningførsel og regnskap	47,674	47,674	27,500	-	27,500	-	Norian
Ligningsoppgaver	2,975	2,975	3,100	-	3,100	-	Norian
Annen fremmed tjeneste	2,000	2,250	2,500	-	2,500	Lovpålagt kontroll og rapportering	Norian
<b>Eksterne tjenester</b>	<b>60,000</b>	<b>65,682</b>	<b>48,476</b>	<b>2,751</b>	<b>35,851</b>		
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	4,000	3,304	3,500	-	3,500	-	Rørlegger sentralen
<b>Serviceavtaler</b>	<b>4,000</b>	<b>3,304</b>	<b>3,500</b>	<b>-</b>	<b>3,500</b>		
Forsikringspremie	105,348	105,348	114,800	101,421	101,421	Forsikringen blir individuelt beregnet, men vi har økt med et snitt på 8,9% etter samtale med forsikringsselskapene. Forhold hos deres boligselskap vil påvirke endelig prosent	Styret har byttet til If fra 01.04.2025
<b>Forsikringer</b>	<b>105,348</b>	<b>105,348</b>	<b>114,800</b>	<b>101,421</b>	<b>101,421</b>		
Kontorrekvisita	-	-	-	-	-	-	-
Trykksaker	-	-	-	-	-	-	-
Lisens og systemkostnader	4,210	4,211	5,500	-	5,500	-	Norian
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2,130	2,130	2,300	-	2,300	-	Huseierne
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	5,000	900	5,000	1,000	1,000	Fast møtekostnad, årlig møte	Norian representant ikke nødvendig på årsmøtet
Bank- og kortgebyrer	2,400	2,463	2,600	-	2,600	-	-
Gebyrer ved purring	-	35	-	-	-	-	-
Annen kostnad	500	500	-	-	-	-	-
Tap på fordringer	-	35	-	-	-	-	-
Kostnader fra inkassoselskap	-	-	-	-	-	-	-
<b>Andre kostnader</b>	<b>14,240</b>	<b>10,273</b>	<b>15,400</b>	<b>1,000</b>	<b>11,400</b>		
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>705,215</b>	<b>695,889</b>	<b>725,842</b>	<b>175,172</b>	<b>750,337</b>		
<b>Sum Driftsresultat</b>	<b>3,905</b>	<b>20,477</b>	<b>12,764</b>	<b>614,260</b>	<b>54,095</b>		
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>Netto finansposter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>Resultat</b>	<b>3,905</b>	<b>20,477</b>	<b>12,764</b>	<b>614,260</b>	<b>54,095</b>		

## **Boligsameiet Smestadhagan 2-4**

### **NAVNESEDDEL**

Skriv eierens navn og seksjonsnr. på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn .....

Seksjonsnr. ....

I ordinært årsmøte den 29. april 2025 kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett for hver seksjon.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig.

Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten under.

---

### **FULLMAKT**

NAVN: .....

Boligsameiet Smestadhagan 2-4, seksjonsnr. ....

gir herved fullmakt til (NAVN): .....

til å møte som min fullmektig i årsmøtet 2025, 29. april 2025, i Boligsameiet Smestadhagan 2-4.

Sted/dato: .....

Signatur: .....

Schala & Partners Avd Sagene AS  
Maridalsveien 160 A  
0461OSLO

**Deres ref.:** 19260152  
**Vår ref.:** 602-1-02/9739  
**Dato:** 14.05.2026

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Smestadhagan 2-4.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

<b>Sameie/borettslag:</b>	<b>Boligsameiet Smestadhagan 2-4</b>
Organisasjonsnummer:	976654439
Gårds- og bruksnummer:	32 / 925
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Smestadhagan 2E, 0376 OSLO
Eier/medeier:	Rysst, Rigmor

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 420,00
Felleskostnader fra 01.07.2026	6 741,00
<b>Felleskostnader Månedlig:</b>	<b>kr. 6 420,00 (fra 01.07.2026 – kr. 6 741,-)</b>

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

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

## FELLESGJELD

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:</b>	<b>kr. 8 725</b>
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 26 710

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Sameiet har per 14.05.2026 ingen lån.

## PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei.
Utleie:	Ja, men se §4, ledd 2, i vedtektene.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP6342972.1.3
Dyrehold:	Ja, men se pkt 5 i Husordensreglene.
Parkering:	Ja, parkeringsplass i garsjeseksjon (ideell andel av seksjon nr. 11, seksjonene 1,2,7 og 8 har en garasjeplass, mens seksjonene 3,4,5,6,9 og 10 hadde to garasjeplasser). Seksjon nr. 5 og 10 har også eksklusiv bruksrett til hver sin biloppstillingsplass (utendørs), se §4, ledd 6, i vedtektene og i grunnboken GNR 32 Bnr 925 Snr.11.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avatel on TV/inernett med Telia.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming til hver leilighet.

Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	- Det er i seksjonsbegjæringen en seksjon nr. 12 som er tinglyst som næring og beliggenheten er nederst på eiendommen, mellom Sørkedalsveien og adkomstveien til sameiet (og Smestadhagan 22). Se §4, ledd 5, i vedtektene. Det foreligger ingen planer om utbygging.

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

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

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

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

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

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

## RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 14.05.2026:	kr. 12 875,00
--	---------------

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

## GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
<b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>	<b>Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)</b>
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
<b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>	<b>Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)</b>
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
<b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b>	<b>Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)</b>

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

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

## KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Bjørn Wold
Epost:	

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

## FORBEHOLD

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

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

## VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Årsmøte 2025 i Boligsameiet Smestadhagan 2-4

---

### Protokoll fra Årsmøte 2025 i Boligsameiet Smestadhagan 2-4

---

Møtedato : 29/4/2025

Møtetidspunkt : 18:00

Møtested : Hos Birthe og Ole Westerby i Smestadhagan 4C

Tilstede:

Navn	Smestadhagan #
Hilde Brenden Peder Rinde	2A
Einar C. Thorsen	2B
Bjørn Wold	2C
Marianne Helliesen: Fullmakt for Anna Hornof og Rolf Vidar Ovastrø	2D
Rigmor Rysst	2E
Marianne Aars Helliesen	4A
Britt Lie	4B
Birthe og Ole Westerby	4C
Ola Them-Enger Anfinset	4D

---

Notater:

#### 1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling og fullmakter - **OK**
  - Godkjenning av sakliste - **OK**
  - Valg av møteleder og protokollfører - **Einar og Ole**
  - Valg av protokollvitne - **Marianne**
- 

#### 2. Styrets årsberetning 2024

- Godkjent med korrigerings i punkt 1: Garasjen ikke lenger en egen seksjon
  - Pkt 3: NVE - Forklar forkortelse
  - Pkt 3 : Sameierne må selv snarest sjekke og rense takrennene ved sine terrasser.
  - Pkt 4: Eierskifte 4C: overdratt til Birthe Nærnes Westerby og Ole Westerby 1.3.2024
  - Pkt 8: Bank er DNB
- 

#### 3. Årsregnskap for 2024 med revisors beretning

- Godkjent uten kommentarer
- 

#### 4. Budsjett for 2025

- Styret fikk fullmakt til å drive inn en ekstra månedsleie – (Om nødvendig)

## Årsmøte 2025 i Boligsameiet Smestadhagan 2-4

---

- Styret fikk fullmakt til å endre Forretningsfører
- 

### 5. Valg av styre

Styreleder Einar C. Thorsen,	på valg,	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem Ola Anfinset,	ikke på valg	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Britt Lie	ikke på valg	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem Bjørn Wold	på valg	valgt for 1 år i 2024
Intern revisor Peder Rinde	på valg	valgt for 1 år i 2024

**Bjørn Wold** valgt som Styreleder - Valgt for 2 år

**Ole Westerby** valgt som Varamedlem - Valgt for 1 år

**Peder Rinde** fortsetter som Intern Revisor

**Sameiet takker Einar Thorsen for 5 år i Styret**

---

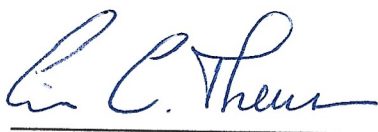
### Eventuelt

- Ny skjøteledning vil bli etablert til punkt ved Einar T's P-plass
  - Ole kommuniserer med EI-sparkesykkel operatører for å forhindre parkering på Sameiets private veier / områder.
- 

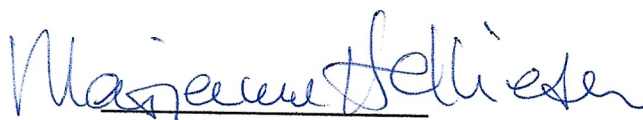
Møtet ble avsluttet kl 20:00 med sosial samling.

Møteleder:

Protokollvitne:



Einar Clement Thorsen



Marianne Helliesen

# HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SMEDSTADHAGAN 2 OG 4

1. Fellesarealet må ikke brukes til å sette fra seg private gjenstander, slik at det er til sjenanse eller hinder.
2. Enhver forurensning av fellesområde er forbudt. Avfall skal legges i anviste søppelbeholdere og alt søl utenfor disse skal unngås.
3. Garasjeporten skal til enhver tid holdes lukket og låst.
4. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, montre, stativer og lignende utenfor leilighetene uten styrets skriftlige samtykke.
5. De av sameierene som har hund pålegges å plukke opp hundens ekskrementer på fellesarealet umiddelbart.
6. Det skal utøves tilbørlig aktelse ved selskaplighet, musisering og bruk av musikkanlegg. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det tas særlig hensyn for ikke å være til sjenanse.
7. Bortsett fra de biloppstillingsplasser som disponeres av eierne av Smedstadhagan 2 C og 4 C, er alle andre bilparkeringsplasser på fellesarealet å betrakte som gjesteplasser. Da antall slike plasser er begrenset, forplikter sameierene seg til ikke å benytte disse plasser til annet enn korttidsparkering på maksimum 2 timer.
8. Sameierene er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstandsmedlemmer, fremleiere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen.
9. Som husordensregler gjelder også instruksjoner som styret finner nødvendig.
10. Sameieren er ansvarlig for skade på eiendom forårsaket av sameieren selv eller sameierens gjester.
11. Eventuelle klager rettes til vedkommende sameier. Hvis dette ikke er mulig, rettes klagen til styret eller forretningsfører.

- Sist endret 7.10.1996.

# VEDTEKTER FOR

## BOLIGSAMEIET SMESTADHAGAN 2 OG 4

### § 1. NAVN OG FORMAL

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET SMESTADHAGAN 2 OG 4. Sameiet er den organisasjon som består av de til enhver tid lovlige eiere av de 12 seksjoner under eiendommen gnr. 32, bnr. 925 i Oslo kommune.

Seksjonene er definert ved oppdelingsbegjæring som ble tinglyst ved ferdigstillelsen.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og -areal.

Sameiet skal fullt ut følge LOV OM EIERSEKSJONER av 16. juni 2017 nr. 65, når ikke annet lovlig er bestemt i disse vedtekter.

### § 2. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinert sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn til ordinært sameiermøte, dog ikke kortere frist enn tre dager.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte:

- a. behandle styrets årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til samtlige sameiere med kjent adresse.

I sameiermøtet og ekstraordinært sameiermøte har sameierne en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte med fullmektig, som må legge frem skriftlig og datert fullmakt ved møtets begynnelse. Fullmakten kan når som helst tilbaketrekkes.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet ved vedtektsendring og for andre vedtak som nevnt i Lov om eierseksjoner § 30, 2 ledd.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. En forretningsfører tjenestegjør inntil annen forretningsfører er valgt eller sameiermøte bestemmer ikke å ha forretningsfører.

### **§ 3. STYRET**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitt stemmer. Styrelederen velges seerskilt.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med disse vedtekter, vedtak i sameiermøter, og norsk lov. Styret skal administrere seg etter "Eierseksjonslovens" bestemmelser. Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er tilstede.

Styret ansetter og sier opp en eventuell forretningsfører og andre funksjonærer. Styret skal gi instruks for disse, fastsette deres honorar, og fore tilsyn med at de oppfyller sine plikter etter instruks og avtale.

Styret skal i samarbeid med eventuell forretningsfører sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiermøte kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor eller om regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 4. DISPOSISJONS- OG RADERETT**

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Ingen juridisk person kan erverve seksjoner i boligsameiet bortsett fra arbeidsgiver når formålet er utleie til sine ansatte. I tilfelle hvor en tidligere eier, eller en arbeidsgiver, eier flere enn to seksjoner, skal sameiets styre sette opp egen avtale med disse om beboernes rettigheter og forpliktelser.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Sameieren er ved bortleie av sin seksjon ansvarlig for at hans leietager følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt. Leietagers gjentatte brudd på disse bestemmelser, etter skriftlig klage fra styret, regnes som vesentlig mislighold og styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietagere fraflytter boligen.

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikehold av seksjonen eller sin bruksenhet. Bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, der sameieren har den eksklusive bruksrett. Denne bruksenhet omfatter alt på innsiden av yttervegger, det vil si fra og med ytterveggenes indre kledning, inklusive vinduer, samt terrasser og ytterboder. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter

i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal. Utvendig skal begge byggenes utvendige kledning, med karmen/belistning holdes i hvit farge, slik at byggene holdes i samme stil som det opprinnelige hovedhuset (bnr. 101).

Seksjon 12 har eksklusiv bruksrett til del av tomten fra intern adkomstvei og ned til Sørkedalsveien, som er markert på vedlagte situasjonskart og som er en del av disse vedtekter. Sameierne aksepterer at denne del av tomten med påstående bygning eventuelt senere fradeles med eget gards- og bruksnummer og dermed trer ut av sameiet.

Seksjonene 5 og 10 har eksklusiv bruksrett til hver sin biloppstillingsplass i henhold til vedlagte situasjonskart.

## **§ 5. UTLIGNING AV KOSTNADER**

Sameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameierbrøken, som igjen baserer seg på seksjonenes bruksareal, når ikke annen fordeling er bestemt. I denne forbindelse er det avtalt at seksjon 12 i størst mulig grad skal ha eget/separat regnskap.

Innbetalingene skjer med en fast månedlig/kvartalsvis sum fra den enkelte sameier, fastsatt på det ordinære årsmøte.

Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital. Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, hverken ved salg eller bortleie.

Styret kan utligne et års underskudd på sameierne.

## **§ 6. FORSIKRING**

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte sameiers spesielle behov for forsikring av innbo, egen innredning, matvarer i fryser m.m.

## **§ 7. MISLIGHOLD - TVISTER MELLOM SAMEIERE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. "Eierseksjonslovens" §§ 26 og 27 kommer her til anvendelse.

Styret og forretningsfører skal megle i tvister sameiere imellom. Styret kan, dersom partene på forhand er enige om det, avgjøre tvistespørsmålet utenomrettslig med bindende virkning for partene.

Dersom megling ikke fører frem, hører tvisten under de ordinære domstoler.

## **§ 8. VEDLIKEHOLDSANSVAR**

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å holde vedlike boenhetens hageareal ihht. den standard enheten ønsker, ettersom dette arealet er å anse som den enkelte enhets vedlikeholdsareal. Dette gjelder helt konkret hagebed og grøntareal utenfor den enkelte enhet.

## **§ 9. NYE FELLESOMRÅDER**

Nye fellesområder identifisert under styrets befaring 4. okt. 2021. Kart er vedlagt vedtektene.

- Disse vedtekter ble vedtatt i sameiermøte for Boligsameiet Smedstadhagan 2 og 4 den 4. mars 1998, sist endret på årsmøte 11. mai 2022.

**Nye fellesområder identifisert under styrets befaring 4. okt 2021:**

N1: Busker vest og syd for terrassegjerdene til 4A og 4E

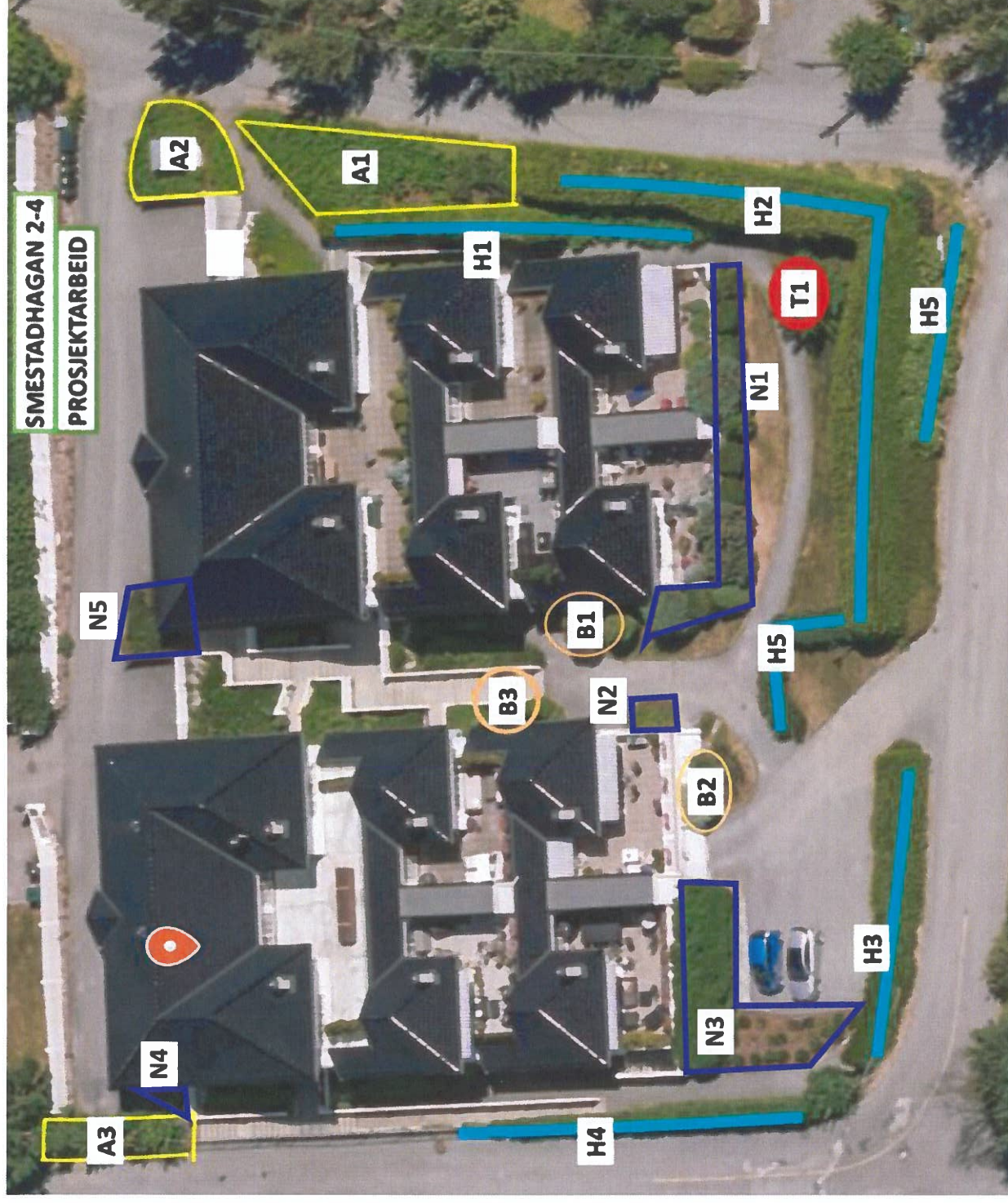
N2: Plen syd for østre garasjedør

N3: Busker syd for terrassegjerdet til 2A og vest for gjesteparkering

N4: Busker inntil huset vest for 2C

N5: Busker nordvest for 4C

Merk: Plenområdene ved B1, H5, N1 og T1 er også fellesområder





Oslo kommune



Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940009259	96/21898

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	1. april 1996

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

### BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for seksjon 3.

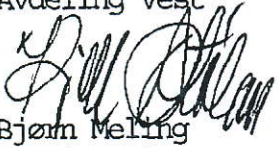
Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.97.

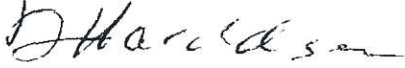
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Forskriftsmessig husnummer og henvisningsskilt må oppsettes.
2. Ansv.h. må sende inn en redegjørelse for grunnmur og utvendig behandling av denne, drenering og membran på våtrom samt brannskiller mellom boenhetene. Krav om brannskille mellom boenhetene gjelder også på terrassen.
3. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
4. Pipeattest må fremskaffes.
5. Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.
6. Utvendige trapper må ha håndløpere.
7. Utomhusarbeidene må ferdigstilles i.h.t. godkjent utomhusplan. Terrenget må ha fall fra bygning og utformes slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.
8. Støttemurer må sikres forsvarlig.
9. Det må sendes inn egen melding etter plan og bygningslovens § 84 for støyvullen.
11. Brystningen på terrassene er for lav.

199400383

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

  
Bjørn Meling  
Overingeniør

  
Dag Haraldsen  
Ing. I



Oslo kommune



Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	940009259	96/27087

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	26. april 1996

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

### BRUKSTILLATELSE GIS IKKE - MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Ferdigbesiktigelsen er holdt for leilighet nr. 5.  
Brukstillatelse kan ikke gis før følgende mangler er rettet:

1. Brannslange må monteres.

I tillegg ble følgende mangler notert:

De samme mangler som notert for leilighet nr. 3 - Journr. 96/21898.

Plan- og bygningsetaten må varsles når punkt 1 er ordnet og før brukstillatelse kan gis.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

*Bjorn Meling*  
Bjorn Meling  
Overingeniør

*Dag Haraldsen*  
Dag Haraldsen  
Ing. I



Oslo kommune



Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel  
531.43

Vår ref/mappenr.  
940009259

Journr.  
96/30227

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Dag Haraldsen

Dato  
8. mai 1996

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

**BRUKSTILLATELSE** - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for leil. nr. 5.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.97.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

De samme mangler som notert for leilighet nr. 3 - Journr. 96/21898.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

*Bjørn Meling*  
Bjørn Meling  
Overingeniør

*Dag Haraldsen*  
Dag Haraldsen  
Ing.I



Oslo kommune



Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940009259	96/44216

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	1. juli 1996

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

### BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse  
for leil. nr. 8 og 10.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist  
følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.97.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er  
rettet.

De samme mangler som notert for leilighet nr. 3 - Journr. 96/21898.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

*Bjorn Meling*

For  
Bjorn Meling  
Overingeniør

*Dag Haraldsen*

Dag Haraldsen  
Ing.I



Oslo kommune



Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel  
531.43

Vår ref/mappenr.  
940009259

Journr.  
96/68130

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Dag Haraldsen

Dato  
10. oktober 1996

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

### BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for leil. nr. 6.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.97.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

De samme mangler som notert for leilighet nr. 3 - Journr. 96/21898.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

*Bjørn Meling*  
Bjørn Meling  
Overingeniør

*Dag Haraldsen*  
Dag Haraldsen  
Ing.I



Oslo kommune


 PLAN- OG  
 BYGNINGSETATEN  
 KART • PLAN • BYGGESAK

 Smestadhagen Eiendom A/S  
 Huldreveien 23

 Mathisen, Ove  
 Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

3042 DRAMMEN

 Arkivnøkkel  
 531.43

 Vår ref/mappenr.  
 940009259

 Journr.  
 96/79395

Deres ref.

 Vår saksbeh.  
 Dag Haraldsen

 Dato  
 25. november 1996

 Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
 Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
 Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

**BRUKSTILLATELSE** - melding om gjenstående arbeider.

 Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse  
 for leil. nr. 2.

 Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist  
 følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.97.

 Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er  
 rettet.

De samme mangler som notert for leilighet nr. 3 - Journr. 96/21898.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 Avdeling Vest



 For Bjørn Meling  
 Overingeniør



 Dag Haraldsen  
 Ing. I



Oslo kommune



81

199400383

Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel  
531.43

Vår ref/mappenr.  
940009259

Journr.  
96/80809

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Dag Haraldsen

Dato  
2. desember 1996

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

**BRUKSTILLATELSE** - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse  
for leil. nr. 9.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist  
følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.97.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er  
rettet.

De samme mangler som notert for leilighet nr. 3 - Journr. 96/21898.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

*John Melting*  
John Melting  
Overingeniør

*Dag Haraldsen*  
Dag Haraldsen  
Ing. I



Oslo kommune



Smestadhagen Eiendom A/S  
Huldreveien 23

Mathisen, Ove  
Huldreveien 23

3042 DRAMMEN

3042 DRAMMEN

Arkivnøkkel  
531.43

Vår ref/mappenr.  
940009259

Journr.  
97/3054

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Øyvind Nesbakken

Dato  
17. januar 1997

Arbeidssted : 032/0101 Sørkedalsveien 91  
Byggherre : Smestadhagen Eiendom A/S, Huldreveien 23, 3042 DRAMMEN  
Arbeidets art: NYBYGG - TERRASSEHUS

### BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for seksj. 1 og 4.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider.

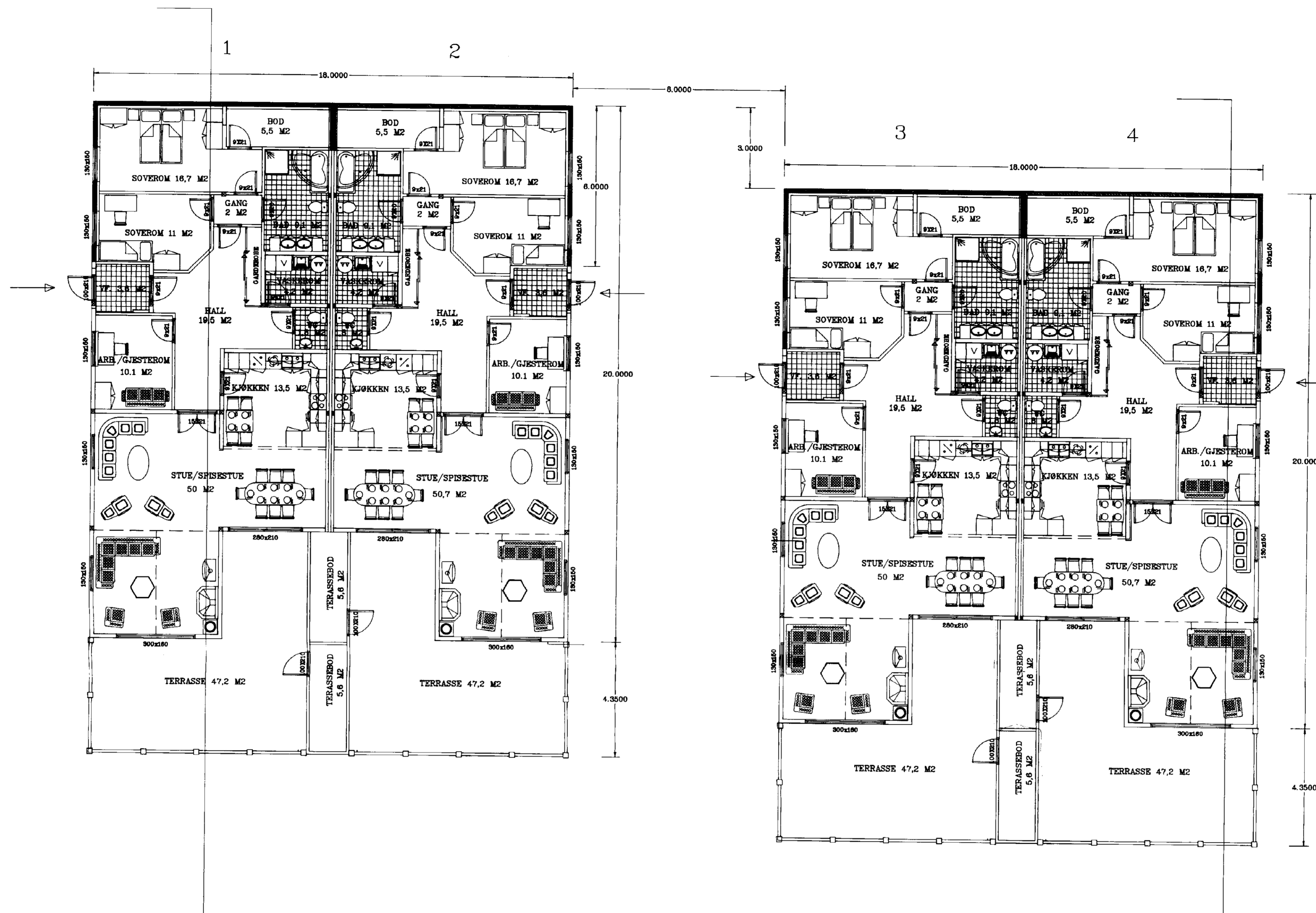
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennnevnte mangler er rettet.

Mangler som registrert for seksjon nr. 3. J.nr. 96/ 21898.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

Hjørn Meling  
Overingeniør

Øyvind Nesbakken  
Øyvind Nesbakken  
Ing. I



A-A

PLAN 1-ETG

B-B

MO: TATT  
31 MARS 1995  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

**B**

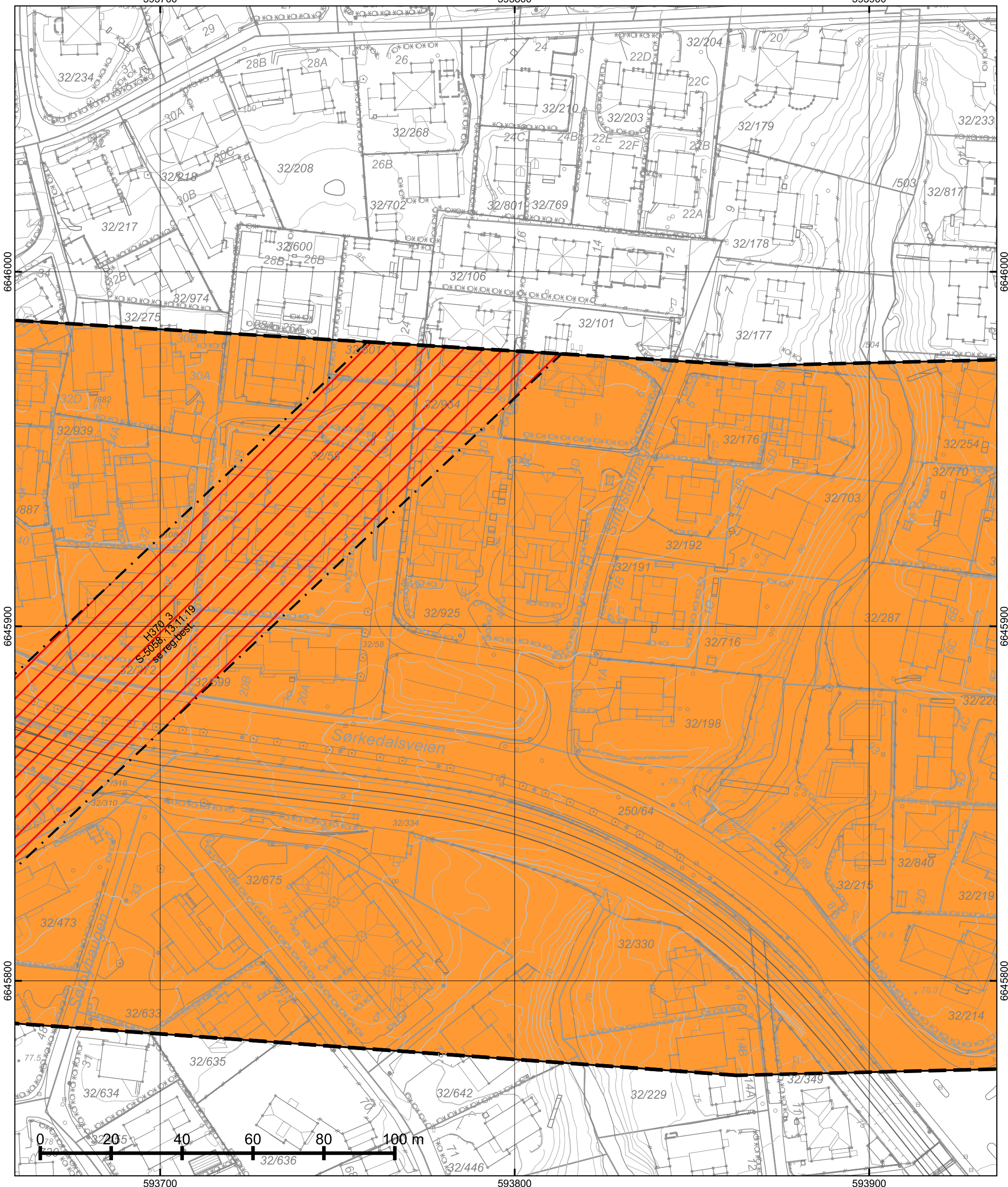
PLAN TERASSELEILIGHETER  
SNR. 1/2/3/4

PLAN 1-ETG	DATO 08-02-94	MÅLSTOKK 1:100
BYGGHERR SMESTADHAGAN EIENDOM A/S	REVIDERT 10-07-94 09-02-95	
BYGGADRESSE SØRKEDALSVEIEN 91 Gnr. 32 Bnr. 925		
TEGNET/PROSJEKERT AV: VILLA WIIG A/S	TEGNINGSNR. 02	

593700

593800

593900



593700

593800

593900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.05.2026

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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null  
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157725/ 86532649

Adresse: Smestadhagan 2

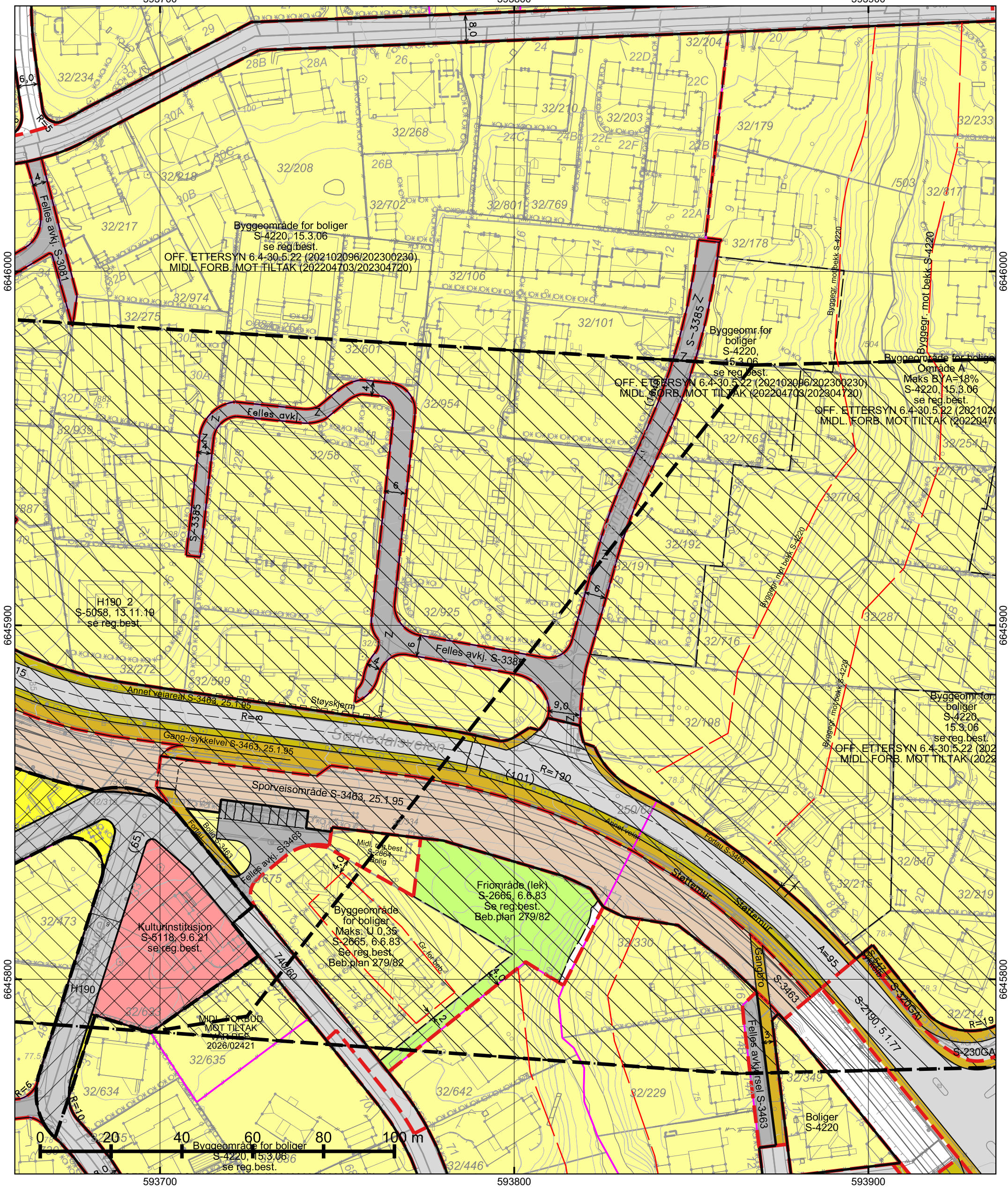
Gnr/Bnr: 32/925

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 157725/ 86532649	Deres ref.:	
	Adresse: Smestadhagan 2	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 32/925		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	43 - Anlegg for lek og opphold
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2010 - Veg
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

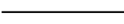
 RpSikringSone


 RpSikringGrense

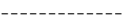
 RpFareSone

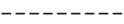
 RpFareGrense


 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 324 - Veigrunn under bru

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålvavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)


 Tunnel i åpning

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

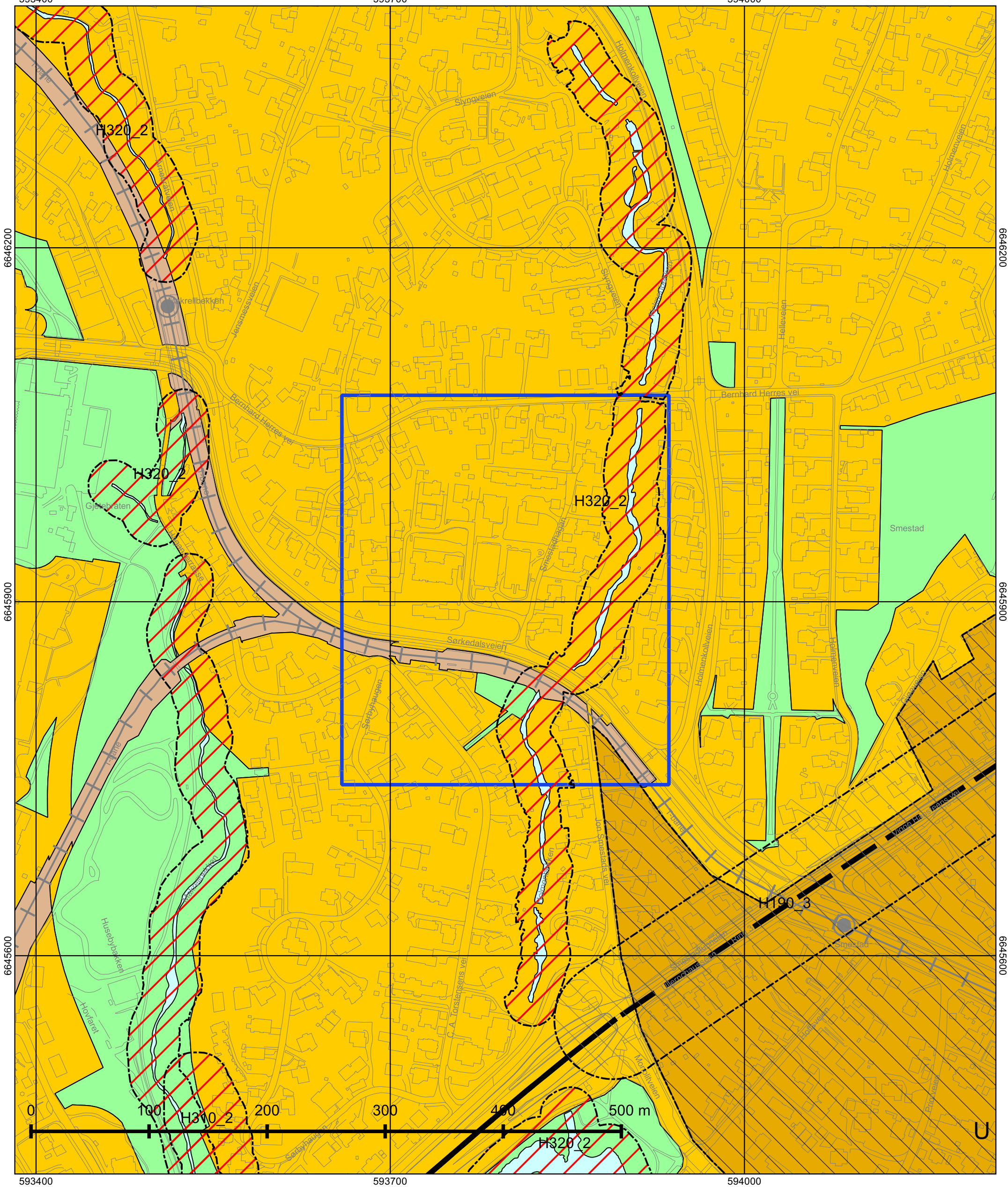
 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

593400

593700

594000



593400

593700

594000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157725/86532649

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
SMESTADHAGAN 2E

Dato: 11.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532649  
9199591

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 925

---

Vi viser til bestilling av 20260511 for SMESTADHAGAN 2E.

### **GNR. 32 BNR. 925**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.02.1995.

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

### **4613 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

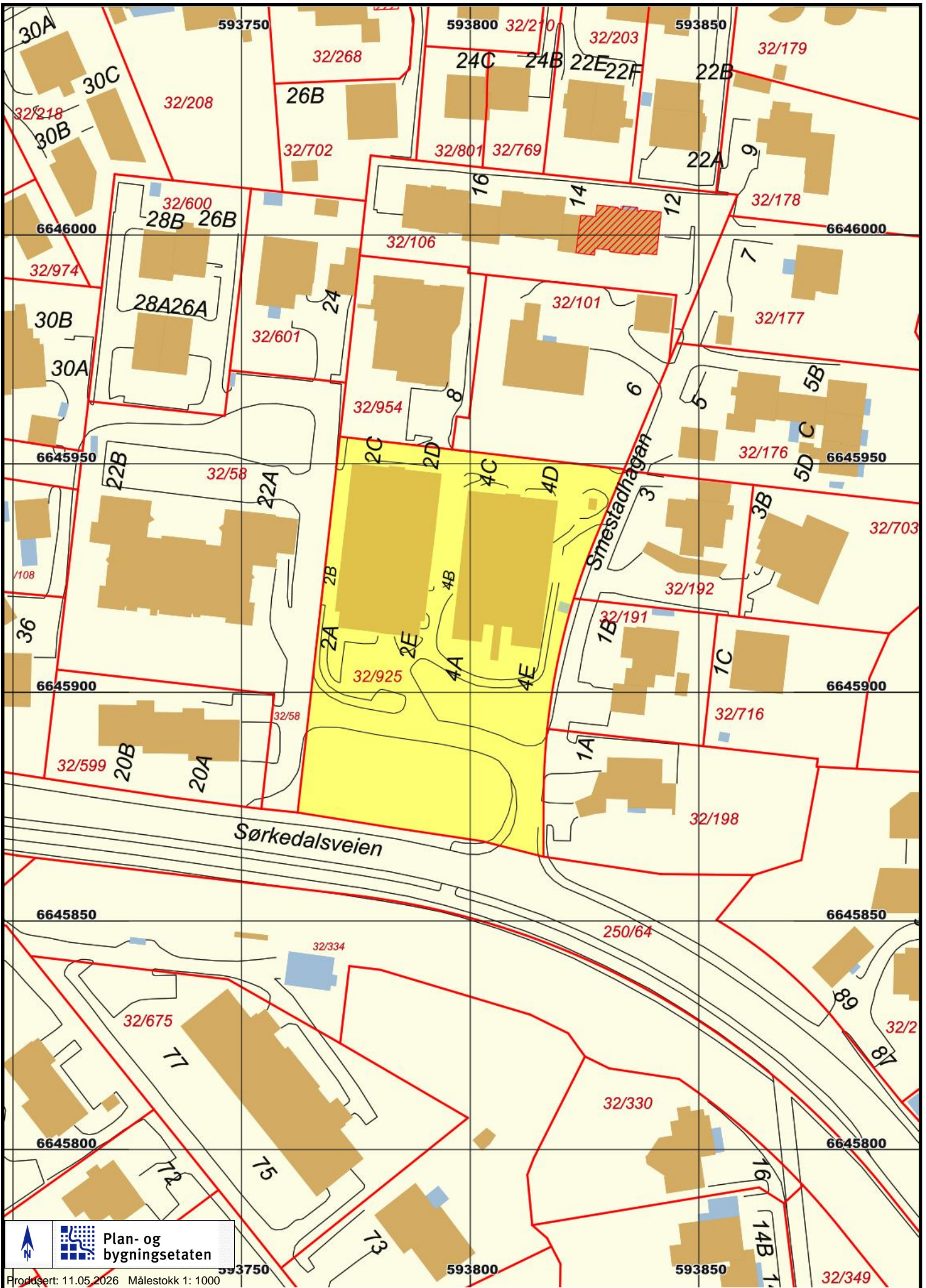


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180      Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00      Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).