Skedsmogata 15B

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kampen Linje 60	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	1 min 0 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

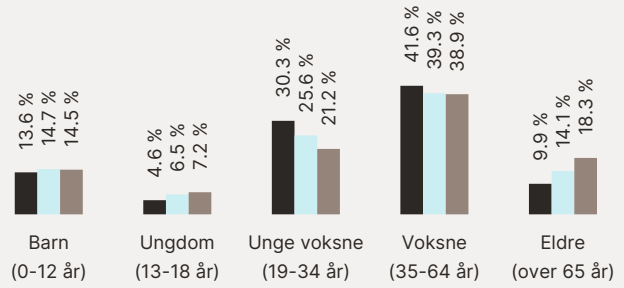
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kampen barnehage (0-4 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

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

FINN

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

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

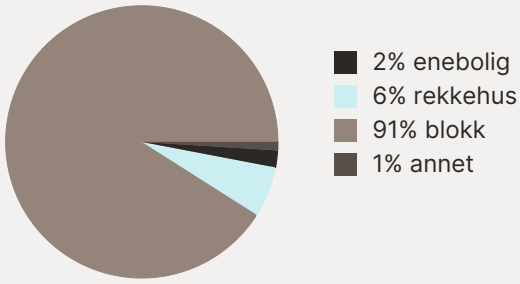
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



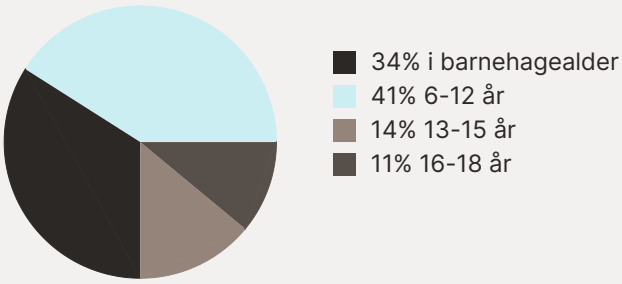
«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

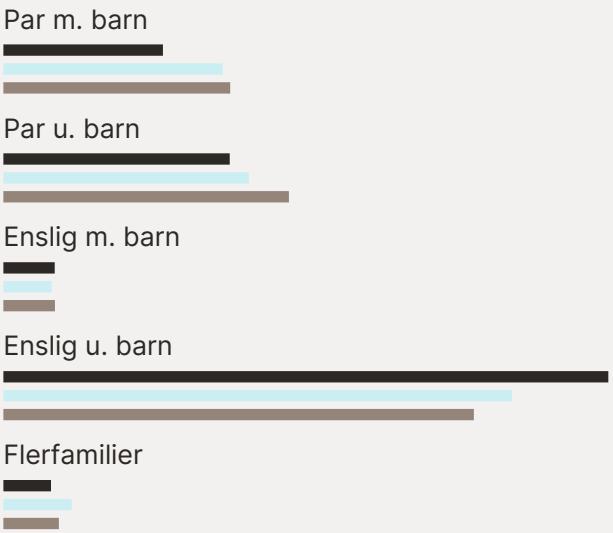
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



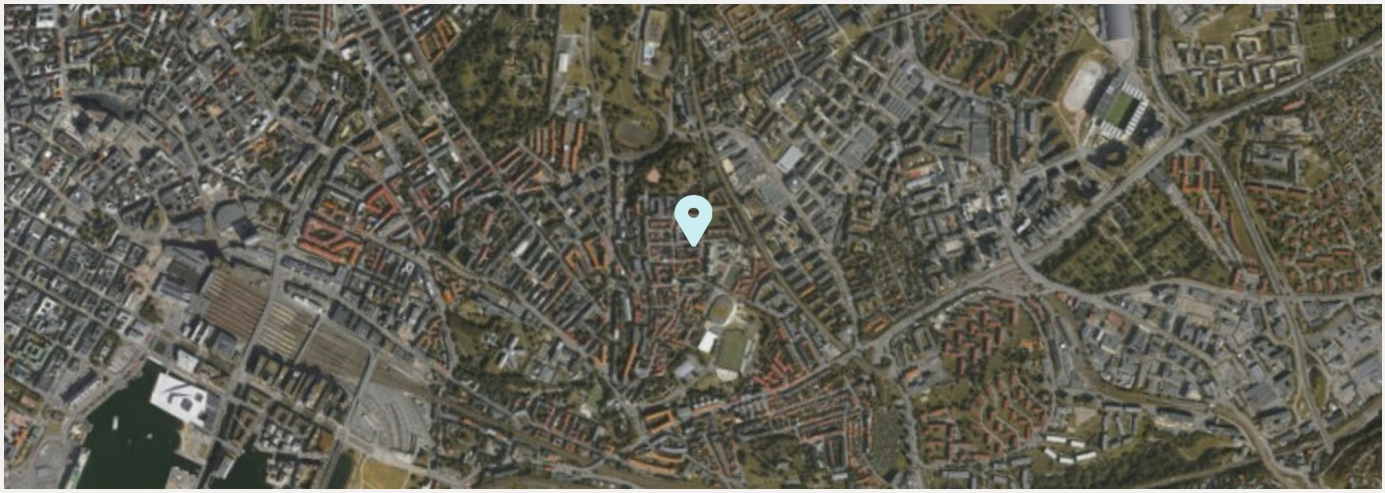
Familiesammensetning

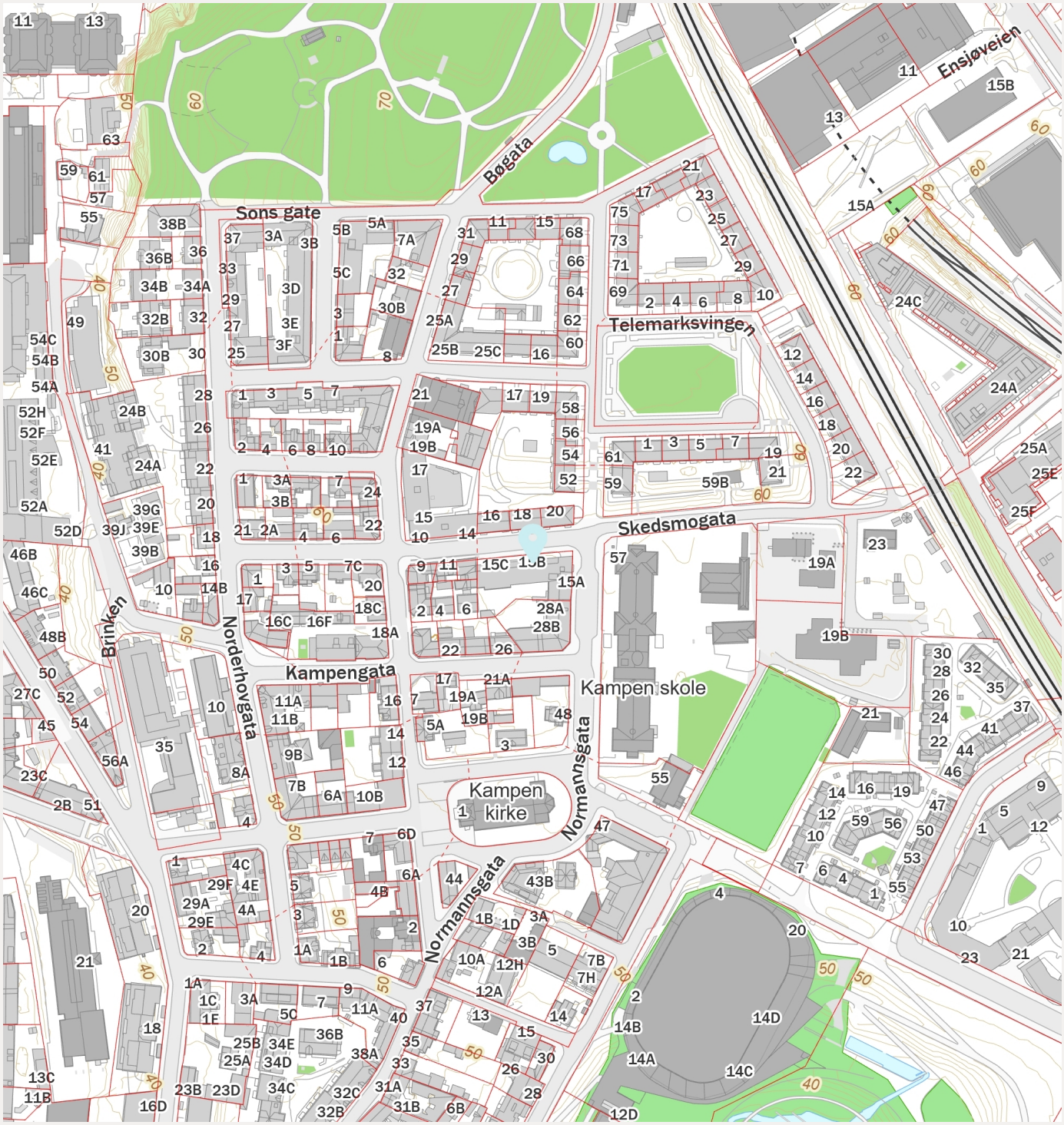


Sivilstand

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

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





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



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

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

Rapportdato: 25.07.2026
Befaringsdato: 14.07.2026
Referansenummer: 15084107

Areal

Leilighet
Bruksareal: 32 m² (BRA-i: 29 m²)

Totalt bruksareal: 32 m² (BRA-i: 29 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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+AC (heretter kun omtalt som 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 bygningssakkyndiges 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 befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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	14.07.2026
Referansenummer	15084107
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0212
Hjemmelshaver/selger	Melisa Bilic
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Melisa Bilic
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	25.07.2026

Eiendomsopplysninger

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

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1940		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1940. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler på baderom.

Boligen inneholder

Leiligheten består av: entré, bad, sovealkove, kjøkken med åpen løsning og stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette 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 bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	29			29	
	Entré, bad, sovealkove, kjøkken med åpen løsning og stue.				
Kjelleretasje		3		3	
		Bod			
SUM	29	3		32	
	Total bruksareal: 32 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,34 meter på bad, 2,67 meter på kjøkken, og 2,64 meter i øvrige rom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjelleretasje på 3m² (BRA-E).

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 den 13.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	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 - Baderom

Baderom fra 2012. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør, plast og forkrommet kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i inspeksjonsluke i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflater vegger	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 26mm.
TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert i døråpning. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør, plast og forkrommet kobber. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekraner er plassert på fordelerstammer over himling baderom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerstammer og stoppekraner

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatt innerdør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 2	Innerdører	Innerdør bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje	
TG 1	3.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1991).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2 Vinduer og omramming

Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon 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.

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Avsluttet tilsynssak fra Elvia er dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 11.02.2025, og har referansenummer 5443022. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

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:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg etter eltilsynrapport, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

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:

Nei.

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 åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet 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 bygningssakkyndige 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 befaringstidspunktet, 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

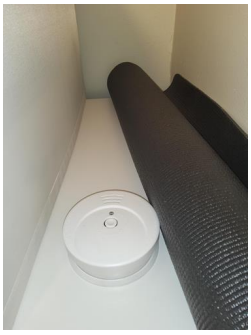
Ja

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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 brannfaglig 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 helserisiko. 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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant

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

Ikke relevant

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

Ikke relevant

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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:

Nei

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

Nei

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

Egenerklæring

Skedsmogata 15 B, 0655 OSLO

13 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skedsmogata 15 B	Skedsmogata 15 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1. november 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har selv bodd i leiligheten under hele perioden

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, SP2548457

Informasjon om selger

Selger

Bilic, Melisa

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er kun gjort mindre overflatearbeid: Dusjdører ble byttet og montert i eksisterende feste. I tillegg ble speilskapet byttet. Ingen endringer i membran, rør eller elektrisk anlegg. Vaskemaskin ble oppgradert i 2026.

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

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med kontroll av det elektriske anlegget utført av netteier Elvia i februar 2025, ble det avdekket stikkontakter som manglet jordforbindelse. Avviket ble utbedret og er lukket.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring av avvik iht. punkt over.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kampen Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Borettslaget er i gang med å fornye taket i år. Det er i tillegg planlagt utskifting av vinduer i løpet av 2027, samt fornyelse av callinganlegget. Dette er fellesprosjekter som håndteres av borettslaget.

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 64730096

Egenerklæringsskjema

Name

Melisa Bilic

Date

2026-07-13

Identification

Melisa Bilic

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

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS		**Vår ref.:**	394/24	**Fødselsdato eier:**	01.04.1992
Skedsmogata 15 B		**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO		**Eiere:**	Melisa Bilic		
Organisasjonsnr:	924 929 979	**Aksje:**	24	**Aksjeboenhetsnr:**	23

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 294**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	327
	Renter og avdrag	747
	FELLESKOSTNADER	2 153
	VEDLIKEHOLDSFOND	67

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	131 365	Gjeld siste årsoppg.:	133 681
Klient ajourf. lån:	11 150 051	Klient gj. s. årsoppg.:	11 346 644

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927013678, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 188
Saldo per 02.07.2026: 7 621 648
Andel av saldo: 89 795
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 28.02.2042)

Lånenummer: 94927053289, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 208
Saldo per 02.07.2026: 3 528 403
Andel av saldo: 41 570
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.10.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 02.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	133 681	Andre inntekter:	1 091
Annen formue:	35 963	Utgifter:	9 068		

7: Pålydende

Pålydende:	2 050	Opprinnelig innskudd:	7 220		
Aksjenr:	24	Partialobligasjonsnr:	24	Aksjeboenhetsnr:	23

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1938
Gårds/bruksnr:	231/414
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2802534

Skedsmogata 15 AS	**Vår ref.:**	394/24	**Fødselsdato eier:**	01.04.1992	
Skedsmogata 15 B	**Type:**	Bolig AS			
0655 OSLO	**Eiere:**	Melisa Bilic			
Organisasjonsnr: 924 929 979					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	394-010	P-rom	28

Fasiliteter:

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

HUSDYRSHOLD
Tillatt iht. vedtektene

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

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

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

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

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

2026: Vedlikehold /utskifting/reparasjon av tak ca kr 800.000,-. Vil bli gjennomført høst 2026

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

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

LAget har Naborom

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

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS	**Vår ref.:**	394/24	**Fødselsdato eier:**	01.04.1992
Skedsmogata 15 B	**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO	**Eiere:**	Melisa Bilic		

Organisasjonsnr: 924 929 979

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Skedsmogata 15 AS

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 16.04.2026, kl 17:00

Sted: Kampen Bistro

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Skedsmogata 15 AS torsdag 16.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Skedsmogata 15 AS

Torsdag 16.04.2026, kl 17:00
Kampen Bistro

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Skedsmogata 15 AS

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

-Ubrukte vedlikeholdsmidler fra driftsår 2025/budsjett flyttes over til vedlikeholdsfund.

-Øvrige ubrukte midler går til styrking av omløpsmidler

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag: Styrhonoraret justeres med SSBs tall for påløpt årslønnsvekst i 2025, (5%)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 93 450,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Orienteringspunkter:

-Vedlikeholdsplaner for 2026/-27

-Orientering om Naborom funksjoner

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Magnar Inge Storbugt

Magnar Inge Storbug tstiller til gjenvalg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Christopher Martinsen, stiller til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sara Bauer Zamecznik og Toni Vucic

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Magdalena Illic

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Orienteringspunkter:

-Vedlikeholdsplaner for 2026/-27

-Orientering om Naboromfunksjoner

Vel møtt!

Oslo, 07.04.2026

Styret i Skedsmogata 15 AS

Styreleder, Magnar Inge Storbugt
Styremedlem, Toni Vucic
Styremedlem, Christopher Martinsen
Styremedlem, Sara Bauer Zamecznik
Varamedlem, Magdalena Ilic

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Skedsmogata 15 AS

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Magnar Inge Storbugt
Styremedlem, Toni Vucic
Styremedlem, Christopher Martinsen
Styremedlem, Sara Bauer Zamecznik
Varamedlem, Magdalena Ilic

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på Skedsmogata@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Skedsmogata 15 AS

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Skedsmogata 15 AS har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligselskapet har avtale om vaktmestertjenester med Bastion Forvaltning

Kontakt tlf. finnes på info tavlene.

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

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

1 gang pr.uke:

· Vaske alle trapper og nivåer

· Vaske øvre del rekkverk

· Vaske gulv i rømningsveie (A oppg.)

1 gang pr. kvartal:

· Vaske postkasser

· Vaske »sklie» mellom trapp i kjeller

· Tørke over sikringsskap

· Vaske vinduer i inngangsparti

· Vaske «innhukk» til søppelsjakt

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

Nettbutikk for kjøp av nøkkel til inngangsdører, kjeller, vaskeri er opprettet og finnes på vår nettside www.skedsmogata15.no.

Her kan dere kjøpe hovednøkler, nøkkel til sykkelbod og sikringsskapsnøkler etter gjeldende priser.

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

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

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

Merking via klistermerker/navnelapper vil bli fjernet.

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

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

For bytte av skilt i ringeklokker kan styret kontakt for hjelp.

Vaskeri

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

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

Vaskekort kan bestille via Naborom / www.skedsmogata15.no.

Kort selges til kr 300,- for 30 vask og kr 1000,- for 100 vask ved innlevering av gammelt kort. Ved behov for nytt kort tilkommer et gebyr tilsvarende innkjøpstkostnad for kortet.

Vasketider kan reserveres på samme side.

Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

Ved bytte av kjøkkeninnredning anbefaler styret at komfyrvakt monteres.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

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

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

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

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

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

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

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

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

Alt utført vedlikehold og etablerte tekniske installasjoner skal være dokumentert og oppbevart av leilighеseier.

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

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

*Autorisert Rørleggerbedrift

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Ved legitimt utleie*- av leilighet tilkommer det utleier et registreringsgebyr for registrering av leietaker hos vår forvalter (OBF).

Ved inn- og utflytting vil både selger og kjøper bli belastet med flyttegebyr som dekker eventuelle mindre skader/økt slitasje på fellesområder (ganger og trappeløp) i forbindelse med ut og innflytting. Større skader og dekning av disse må avklares med styret i hvert enkelt tilfelle.

*Utleieforhold må søkes og argumenteres/dokumenteres ovenfor styret før eventuelle leieforhold opprettes. Styret gir skriftlig tilbakemelding på tilsendte søknader.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

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

Nær fremtidige vedlikeholds- rehabjobber er blant annet bytte av calling anlegget og neste runde vindusutskiftning

Planlagte oppgaver for 2026: Bytte/fornyelse av tak 15B/15C

2025:

Prevantivt vedlikehold ssmt forberedt vedlikeholdsoppgaver for 2026/27 med fokus på taktekking/bytte av tak 15B/15C. og fornyelse av callinganlegg.

2024:

Preventivt vedlikehold

2023:

-Etablering av bergvarme for radiatorvarme og varmtvann i leilighetene.

-Bytte av el-fyrkjele

-Maling av "Bomberom"/Sykkelparkering

2022:

-Kun utført nødvendig vedlikehold som ikke kunne utsettes. S

2021:

-Utelys ble skiftet til LED lys med lysstyring.

-Ca. 10% av vinduer ble byttet.

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

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

-Fasadereprasjoner både mot bakgård og mot Skedsmogata/Normannsgate.

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

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

2020:

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

2019:

-Forberedelse på Vindusvedlikehold

2018:

-Utbedring av røranlegg i forbindelse med varmvannstank

Tidligere utført rehabilitering/ vedlikehold:

-Oppussing av oppganger.

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

-Oppgradering søppelrom til boder 2015

-Bytte av låssystem 2014

-Overflatebehandling av balkonger innvendig 2013.

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

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

-Sanering av eldre lekeapparater 2006

-Gjennomgang av teknisk beskaffenhet på vann og avløpssystem 2004.

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 14 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Etablering av Naborom samt økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnader mm.

28.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Skedsmogata 15 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 390 661	3 372 326	3 365 729	3 290 983
Sum		**3 390 661**	**3 372 326**	**3 365 729**	**3 290 983**
Sum		**3 390 661**	**3 372 326**	**3 365 729**	**3 290 983**
Forretningsførsel og revisjon	2	140 036	138 434	143 700	150 500
Lønn og honorar	3, 4	101 549	95 844	101 549	101 549
Vedlikehold	5	48 525	55 156	312 000	312 000
Eksterne tjenester	6	168 356	150 212	161 000	166 000
Kabel-tv og bredbånd		215 426	354 199	364 500	250 000
Forsikring		128 140	115 859	127 300	140 000
Kommunale avgifter		496 685	456 641	515 000	565 000
Brensel og strøm		210 845	223 671	350 000	250 000
Andre driftsutgifter	7	86 875	22 997	23 000	49 000
Avskrivninger	17	33 443	33 443	0	0
Sum		**1 629 879**	**1 646 456**	**2 098 049**	**1 984 049**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 760 782**	**1 725 871**	**1 267 680**	**1 306 934**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 760 782**	**1 725 871**	**1 267 680**	**1 306 934**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	92 566	76 842	5 000	5 000
Rentekostnad	9	771 150	846 910	818 385	698 144
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-678 584**	**-770 068**	**-813 385**	**-693 144**
Årsresultat	**10**	**1 082 197**	**955 803**	**454 295**	**613 790**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-387 160	-528 435	-350 554	-396 209
Vedlikeholdsfond		400 853	43 416	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-367 410	-9 974	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**728 480**	**460 810**	**103 741**	**217 581**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17	3 277 374	3 310 817
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 277 374**	**3 310 817**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 437	398
Forskuddsbetalte kostnader	11	136 506	218 992
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 242 626	1 019 615
Innestående på særvilkår	12	1 730 804	1 312 078
Sum omløpsmidler		**3 116 372**	**2 551 083**
SUM EIENDELER		**6 393 747**	**5 861 900**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	100 450	100 450
Annen egenkapital 1.1		-8 487 534	-9 042 483
Vedlikeholdsfond		1 673 503	1 272 650
Årets resultat	10	1 082 197	955 803
Sum egenkapital	**14**	**-5 631 383**	**-6 713 580**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	11 346 644	11 733 804
Borettsinnskudd	16	610 760	610 760
Sum langsiktig gjeld		**11 957 404**	**12 344 564**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 365	10 367
Leverandørgjeld		32 660	145 385
Påløpne renter		3 869	68 961
Annen kortsiktig gjeld		20 832	6 203
Sum kortsiktig gjeld		**67 726**	**230 916**
Sum gjeld		**12 025 130**	**12 575 480**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 393 747**	**5 861 900**

Oslo 31.12.25
Styret i Skedsmogata 15 AS

Sted:_____, dato:_____

Magnar Inge Storbugt
Styreleder

Sara Bauer Zamecznik
Styremedlem

Toni Vucic
Styremedlem

Christopher Martinsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 118 648	2 123 244	2 118 588	2 118 588
3606 Vedlikeholdstillegg	68 004	68 004	68 042	68 042
3607 Renter og avdrag	1 169 136	1 164 444	1 169 099	1 094 353
3692 Inntekt vaskeri	17 873	14 634	10 000	10 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	17 000	2 000	0	0
Sum	**3 390 661**	**3 372 326**	**3 365 729**	**3 290 983**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 625	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar	106 512	101 898	105 200	110 000
Annen regnskapsførsel	26 649	29 911	32 000	34 000
Sum	**140 036**	**138 434**	**143 700**	**150 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	89 000	84 000	89 000	89 000
Arbeidsgiveravgift	12 549	11 844	12 549	12 549
Sum	**101 549**	**95 844**	**101 549**	**101 549**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 925	4 563	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 600	50 593	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	12 000	12 000
Sum	**48 525**	**55 156**	**312 000**	**312 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	84 800	80 550	89 500	81 000
6360 Renhold	72 446	69 662	71 500	75 000
6725 Juridisk rådgivning	11 109	0	0	10 000
Sum	**168 356**	**150 212**	**161 000**	**166 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	10 314	0	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 389	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 660	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	63	98	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	305	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	3 886	1 140	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 650	7 190	0	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 222	3 941	0	3 000
7772 Andre gebyrer	1 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	38 277	5 857	0	20 000
7790 Andre driftskostnader	17 499	3 382	23 000	16 000
Sum	**86 875**	**22 997**	**23 000**	**49 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	89 375	76 052	5 000	5 000
8059 Andre renteinntekter	3 191	790	0	0
Sum	**92 566**	**76 842**	**5 000**	**5 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 9492.70.13678	526 192	579 919	559 416	476 924
8143 Lånenr 9492.70.53289	244 673	266 991	258 969	221 220
8159 Andre rentekostnader	285	0	0	0
Sum	**771 150**	**846 910**	**818 385**	**698 144**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**2 320 167**	**1 859 357**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 082 197	955 803
Tilbakeføring avskrivninger	33 443	33 443
Avdrag langsiktig lån	-387 160	-528 435
Endring av bygningsverdi	-33 443	-33 443
B. Årets endring i disponible midler	**728 480**	**460 810**
C. Disponible midler 31.12	**3 048 647**	**2 320 167**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	136 506	128 140
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	90 852
Sum	**136 506**	**218 992**

Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 1 673 503 øremerket vedlikeholdsfond.

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i laget er pr. 31.12.25 på kr. 100.450, som består av 49 aksjer á kr. 2.050,-.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Lån til etablering av bergvarme.	
Lånenummer:	**94927053289**	**94927013678**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2012
Rentesats:	6.30 %	6.30 %
Betingelser:		Usikker på dato, men siste faktura sier 3,39
Beregnet innfridd:	30.10.2043	28.02.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	11 350 000
Lånesaldo 01.01:	3 693 125	8 040 679
Avdrag i perioden:	109 172	277 988
Lånesaldo 31.12:	**3 583 953**	**7 762 691**
Saldo 5 år frem i tid:	2 943 145	6 134 798

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927013678	1	304 191	304 191
	1	243 846	243 846
	1	238 797	238 797
	1	223 417	223 417
	3	204 985	614 955
	1	201 228	201 228
	3	200 407	601 221
	1	193 969	193 969
	5	183 735	918 675
	3	178 687	536 061
	4	167 299	669 196
	4	159 081	636 324
	1	156 381	156 381
	1	152 506	152 506
	1	145 814	145 814
	2	135 718	271 436
	7	120 455	843 185
	4	111 415	445 660
	4	91 457	365 828
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927053289	1	140 442	140 442
	1	112 581	112 581
	1	110 250	110 250
	1	103 150	103 150
	3	94 640	283 920
	1	92 905	92 905

Lån

3	92 526	277 578
1	89 553	89 553
5	84 829	424 145
3	82 498	247 494
4	77 240	308 960
4	73 446	293 784
1	72 199	72 199
1	70 411	70 411
1	67 321	67 321
2	62 659	125 318
7	55 613	389 291
4	51 439	205 756
4	42 225	168 900

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskuddet på kr. 610.760,- og pantelånet på kr 11.346.644 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr. 3.277.374.

Note 17 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 344 259
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 344 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	66 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 277 374
Årets avskrivninger :	33 443
Antatt levetid i år :	100

Resultat og balanse med noter for Skedsmogata 15 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skedsmogata 15 AS

Styreleder	Magnar Inge Storbugt (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Sara Bauer Zamecznik (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Toni Vucic (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Christopher Martinsen (sign.)	30.03.2026



Til generalforsamlingen i **Skedsmogata 15 AS**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Skedsmogata 15 AS** som viser et **overskudd** på **NOK 1 082 197.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 9019782f-9823-4ae0-a79e-dc2b4ffac4a9

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 30. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 9019782f-9823-4ae0-a79e-dc2b4ffac4a9

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Document ID: 90197821-9823-4ae0-a79e-dc2b4ffac4a9

Document ID: 9019782f-9823-4ae0-a79e-dc2b4ffac4a9

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skedsmogata 15 AS torsdag 16.04.2026 kl. 17:00 - Kampen Bistro.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Skedsmogata 15 AS

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnar Inge Storbugt ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

-Ubrukte vedlikeholdsmidler fra driftsår 2025/budsjett flyttes over til vedlikeholdsfund.

-Øvrige ubrukte midler går til styrking av omløpsmidler

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

I henhold til vedtektene skal årsmøtet vedta avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen foretas fra opptjent egenkapital.

Følgende beløp ble besluttet avsatt til vedlikeholdsfond: kr 68 000,- + kr 264 000,-..som ikke har blitt brukt av budsjettert vedlikehold i 2025 . Kr 332.000,- totalt pluss eventuelle renter.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Forslag: Styrhonoraret justeres med SSBs tall for påløpt årslønnsvekst i 2025, (5%)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 93 450,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om
Orienteringspunkter:

-Vedlikeholdsplaner for 2026/-27

-Orientering om Naborom funksjoner

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Magnar Inge Storbugt

Magnar Inge Storbug tstiller til gjenvalg

Vedtak:

Magnar Inge Storbug ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Christopher Martinsen, stiller til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sara Bauer Zamecznik og Toni Vucic

Vedtak:
Christopher Martinsen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Magdalena Illic

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Skedsmogata 15 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Inge Storbugt (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Maren Kleppen (sign.)	20.04.2026

Revidert 26.01.2022

HUSORDENSREGLER SKEDSMOGATA 15

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1. Generelt

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

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

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

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

1.1.1. Omregistreringskostnader

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

1.2. Støy

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

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

2. VEDLIKEHOLD

2.1. Balkong/terrasser

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

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

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

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

2.2. Vasker og sluk

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

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

Rens vannlåser på baderom årlig.

2.3. Frostskader

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

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

2.4. Lekkasjer og stoppekraner

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

2.5. Elektriske anlegg

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

Vedlikehold og periodisk kontroll er leilighetseiers ansvar.

Overlastvern kan ikke økes uten godkjenning fra styret.

Sikringsskapdører skal være låst.

2.6. Lufting

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

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

2.7. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

2.8. Grilling

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

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1. Søknad

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

Gebyr for utleie, tilfaller utleier.

2.2. Ansvar

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

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1. Trappeoppganger og korridorer

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

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

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

3.2. Kjellerganger, m.v.

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

3.3. Bruk av åpen flamme

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

3.4. Rengjøring etter tilsmussing

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

3.5. Rengjøring av inngangsdører

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

4. DØRER

4.1. Låsing av dører

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

4.2. Sikringsskap

Dører til sikringsskap skal alltid holdes låst.

4.3. Melding om defekte låser

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

4.4 Overdragelse

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

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

5. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

5.1. Vegetasjon og beplantning

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

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

5.2. Lufting av hunder

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

5.3. Røyking i bakgård

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

6. ANSVARSFORHOLD

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

6.1. Ventilasjonsanlegget

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

6.2. Lagring i fellesrom

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

6.3. Søppelsjakter

Søppelsjakter er låst og ikke i bruk.

6.4. Søppelcontainere

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

Det ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppelkonteinere.

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

Alle beboere oppfordres til å kildesortere etter Oslo kommunes retningslinjer.

Benytt gjerne *Kampen gjenbruksstasjon* og nærmeste kildesorteringspunkt.

7. HUSDYRHOLD

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

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

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

8. VASKERIET

Ved benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

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

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

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

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

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

Vaskekort kan kjøpes av styret, kontaktinformasjon henger i vaskeriet.

8.1. Vasketider

Se oppslag i vaskeriet for vasketider.

VEDTEKTER for SKEDSMOGATA 15 AS

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

Kun fysiske personer kan eie aksje®.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre[2]

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

A N M E L D E L S E .

Ø.D. 1422/38

9 bl. tegninger

Duplikat I sendt Brannchefen.
" II " Helserådet

Ekspedisjons-Dokument I

angående Våningshus

på matr.-nr. 15 & 17 Skedsmogaten

Innlevert 19. august 1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20. aug. 1938

A. Kildland

J

Opmålingsche...
Mott 22 AUG. 1938

Skedsmogaten 15 og 17
Bygningschefens eksp.av 20/8-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 15 og 17 Skedsmogaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Eiendommene må sammenföies til ett matr.nr. og eventuelt senere oppdeles efter godkjent delingsplan. Begjæring herom er ikke innkommet.

På nr. 15 Skedsmogaten hviler en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 295.80 og på nr. 17 kr. 488.07 i henhold til opgave av 21/3, tgl. 28/5-1935. Begge beløp forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo opmålingsvesen 25/8-1938.

Reg. chefen jr. nr.
mott 26. AUG. 1938

K. E. Myren
Jung.

	LEILIGHET		Brutto		Stue, kjøkken og soverom, netto	
BLOKK I	"	A 5-12	"	48,28 "	"	28,9 "
	"	B 13-20	"	67,54 "	"	41,6 "
	"	C 21-24	"	40,20 "	"	23,2 "
BLOKK II	"	D 25-26	"	"	"	28,0 "
	"	27-28	"	44,60 "	"	27,6 "
	"	E 29-32	"	62,30 "	"	37,8 "
	"	F 33-35	"	80,57 "	"	38,4 "
BLOKK III	"	G 36	"	62,06 "	"	38,7 "
	"	37-39	"	76,01 "	"	49,5 "
	"	40-41	"	61,44 "	"	31,6 "
	"	H 42-43	"	86,76 "	"	28,9 "

NEDFOTOGRAFERT 19 X

11.69

Bygn. godkjent av Byggekomiteen 25 MAI 1943 1422 58 88

11.00

22.00

47.50

11.00

BRANNBALKONG I 2. OG 4. ETASJE.

BRANNBALKONG I 4. ETASJE.

NØDUTGANG I 3. OG 4. ET.

H. IV 43, III 42, II 41, I 40

G. IV 39, III 38, II 37, I 36

F. IV 36, III 34, II 33

E. IV 32, III 31, II 30, I 29

D. IV 28, III 27, II 26, I 25

C. IV 24, III 23, II 22, I 21

B. IV 20, III 19, II 18, I 17

B. IV 16, III 15, II 14, I 13

A. IV 12, III 11, II 10, I 9

A. IV 8, III 7, II 6, I 5

B' IV 4, III 3, II 2, I 1

I. II.

STUE 20,8 M² LYS: 2,47 "

SOVERUM 15,9 M² LYS: 1,86 "

STUE 26,0 M² LYS: 2,47 "

KJØKKEN 8,6 M² LYS: 1,04 "

KJØKKEN 8,1 M²

BAD W.C.

ENTRE

SP.

K.

STUE 21,0 M² LYS: 2,43 "

SOVERUM 18,8 M² LYS: 3,72 "

SOVERUM 11,6 M² LYS: 2,47 "

STUE 20,0 M² LYS: 2,47 "

STUE 20,7 M² LYS: 2,47 "

KJØKKEN 6,9 M² LYS: 1,0 "

KJØKKEN 6,6 M² LYS: 1,0 "

STUE 16,6 M² LYS: 2,47 "

SOVERUM 15,4 M² LYS: 1,86 "

SOVERUM 15,4 M² LYS: 1,86 "

STUE 21,8 M² LYS: 2,47 "

KJØKKEN 7,1 M² LYS: 1,0 "

KJØKKEN 7,1 M² LYS: 1,0 "

STUE 21,8 M² LYS: 2,47 "

SOVERUM 16,2 M² LYS: 1,86 "

STUE 20 M² LYS: 2,43 M²

STUE 20,0 M² LYS: 2,43 "

KJØKKEN 6,2 M² LYS: 1,14 M²

STUE 19,0 M² LYS: 2,43 "

SKEDSMOGATEN 15 og 17.

ARK. HAGB. NIELSENS TEGNINGER KORRIGERT OG AJOURFØRT.

ETASJEPLAN.
MÅLESTOKK 1:100.

19/2-43

J. S. Platou.
ARK. OSLO TLF 15720

BL.3.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201117332-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 22.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKEDSMOGATA 15	Eiendom:	231/414/0/0
Tiltakshaver:	SKEDSMOGATA 15 AS	Adresse:	SKEDSMOGATA 15, 0655 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SKEDSMOGATA 15

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117332			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende tegninger, planløsning endres ikke.			1/7

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

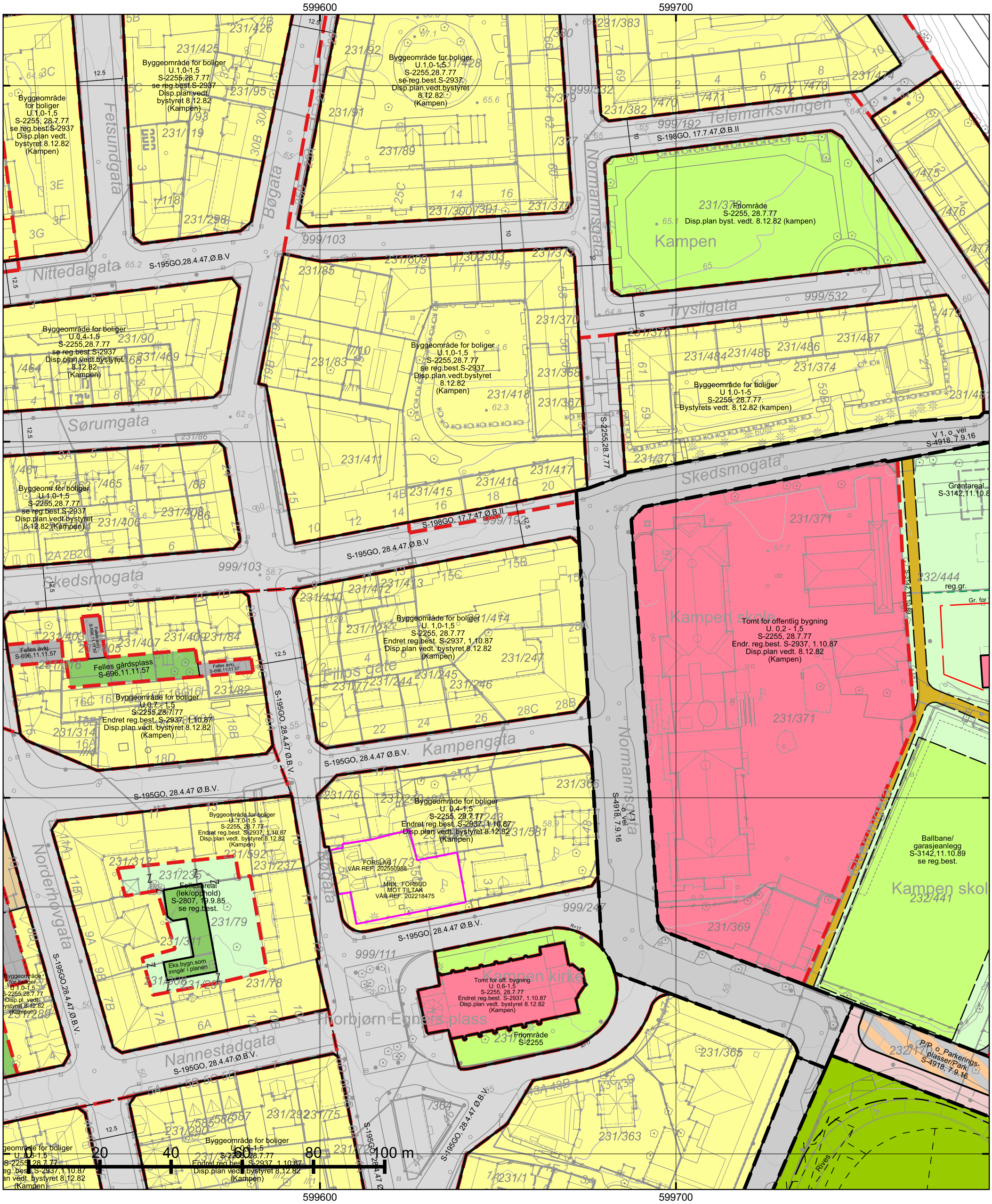
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.06.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SKEDSMOGATA 15 AS, SKEDSMOGATA 15, 0655 OSLO, magnar-inge.storbugt@ucd.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160135/ 86536057

Adresse: Skedsmogata 15

Gnr/Bnr: 231/414

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

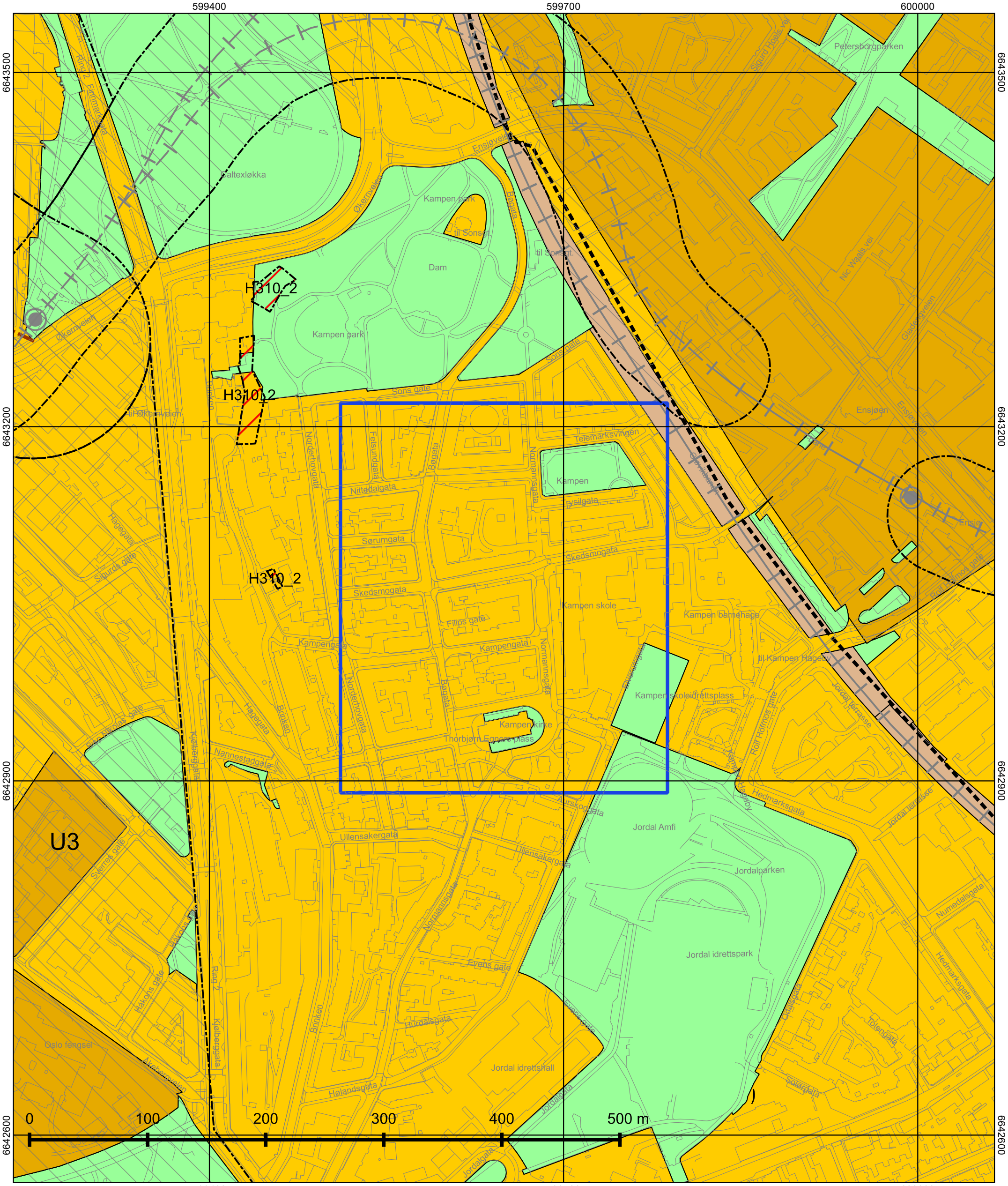
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

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

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

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

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160135/86536057
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.07.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536057
Deres ref: 41799/ ANETBORV

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 414.

Vi viser til bestilling av 02.07.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 414.

GNR. 231 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1901.

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

1158 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

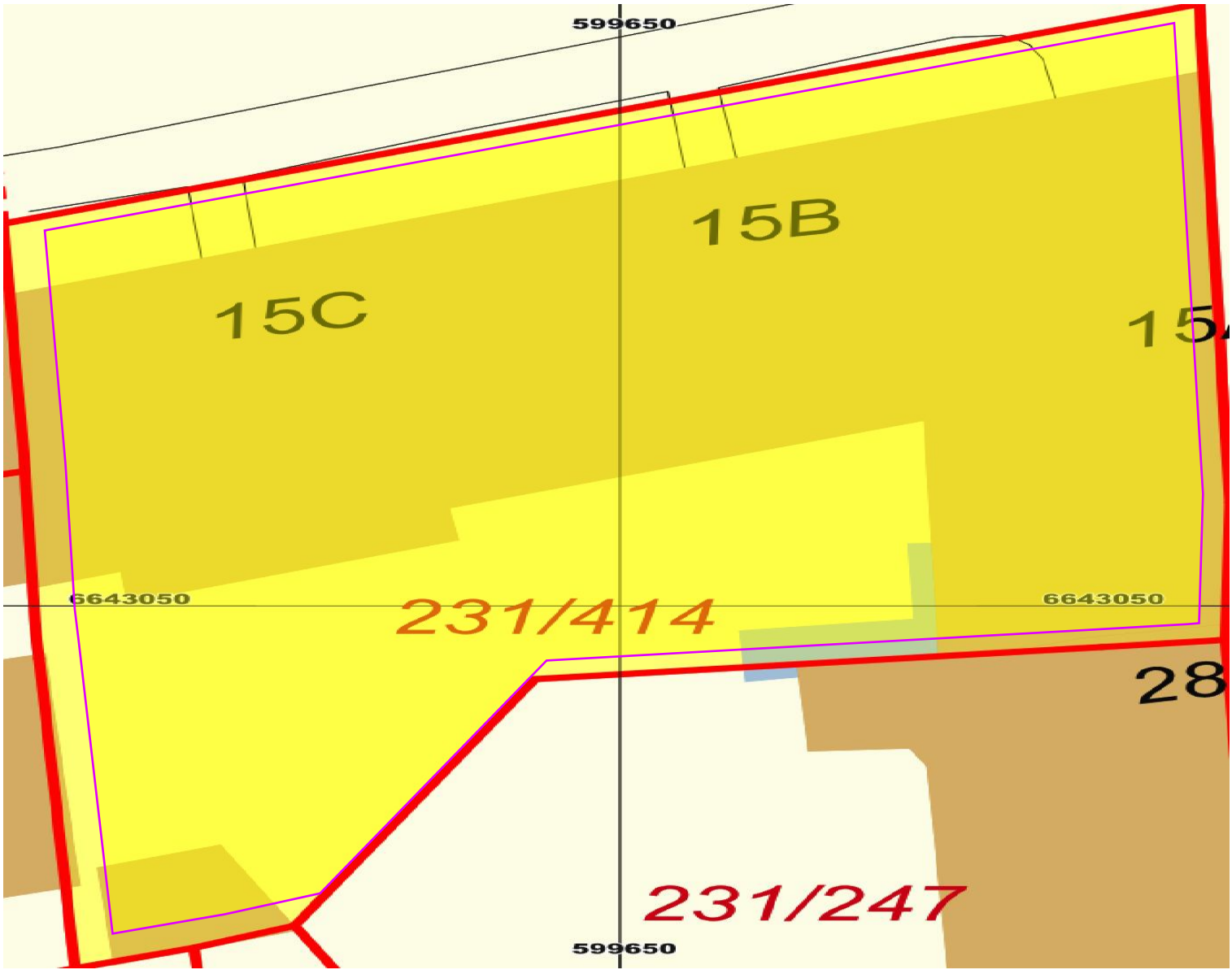
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

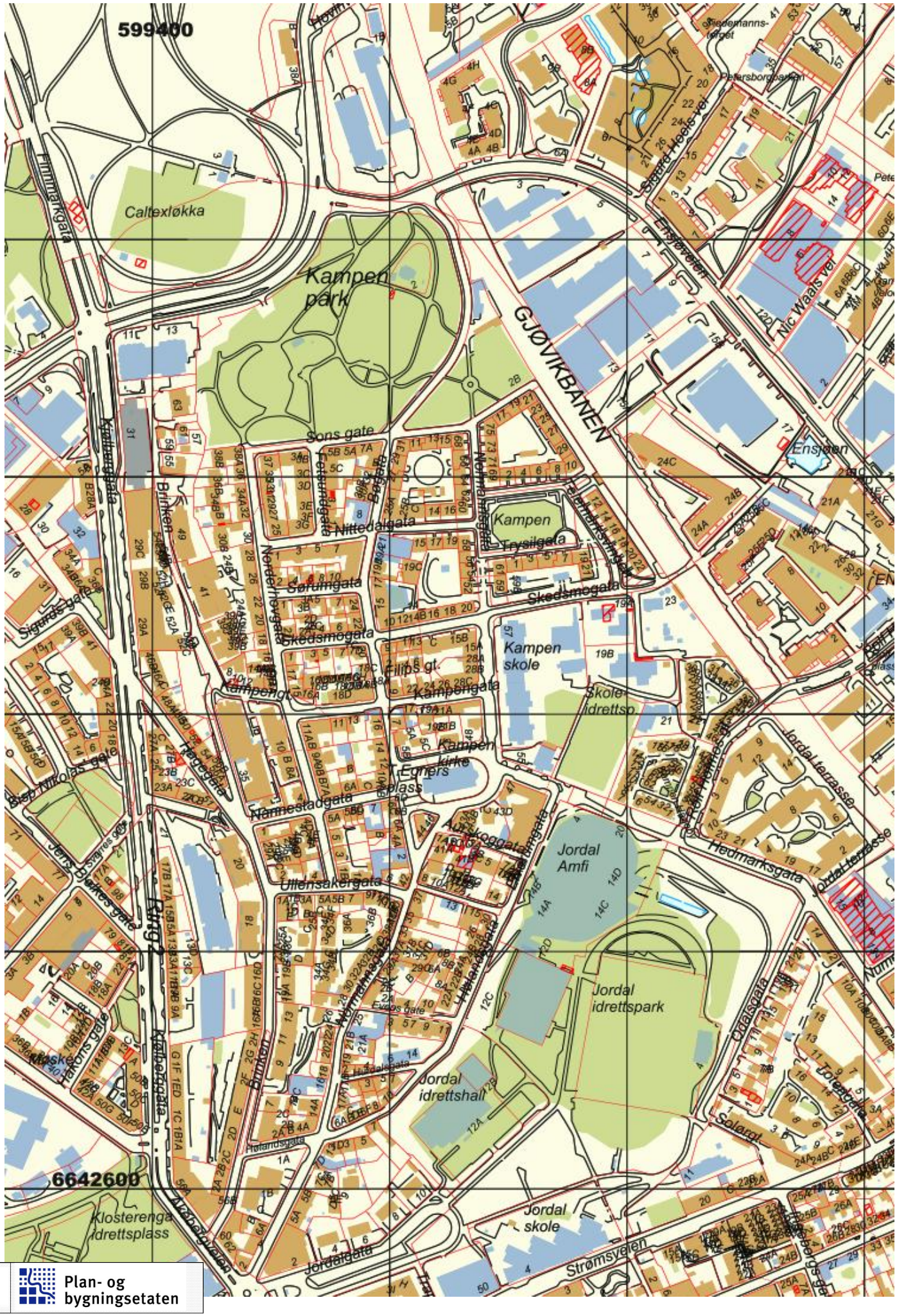
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


599400
6642600
Caltexløkka
Kampen park
GJØVIKBANEN
Ensjøen
Nic Waals vei
Sons gate
Nittedalgata
Kampen Trysilgata
Søfumgata
Skedsmogata
Kampen skole
Filips gt.
Kampengata
Kampen kirke
Eilers plass
Nannestadgata
Ullensakergata
Jordal Amfi
Jordal idrettspark
Jordal idrettshall
Jordal skole
Hedmarksgata
Jordal Terrasse
Solergt
Strømsveien
Jordalsgata
Klosterenga idrettsplass
Finnmarkgata
Brinken
Ringv.
Plan- og bygningsetaten



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.