PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SKEDSMOGATA 15 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

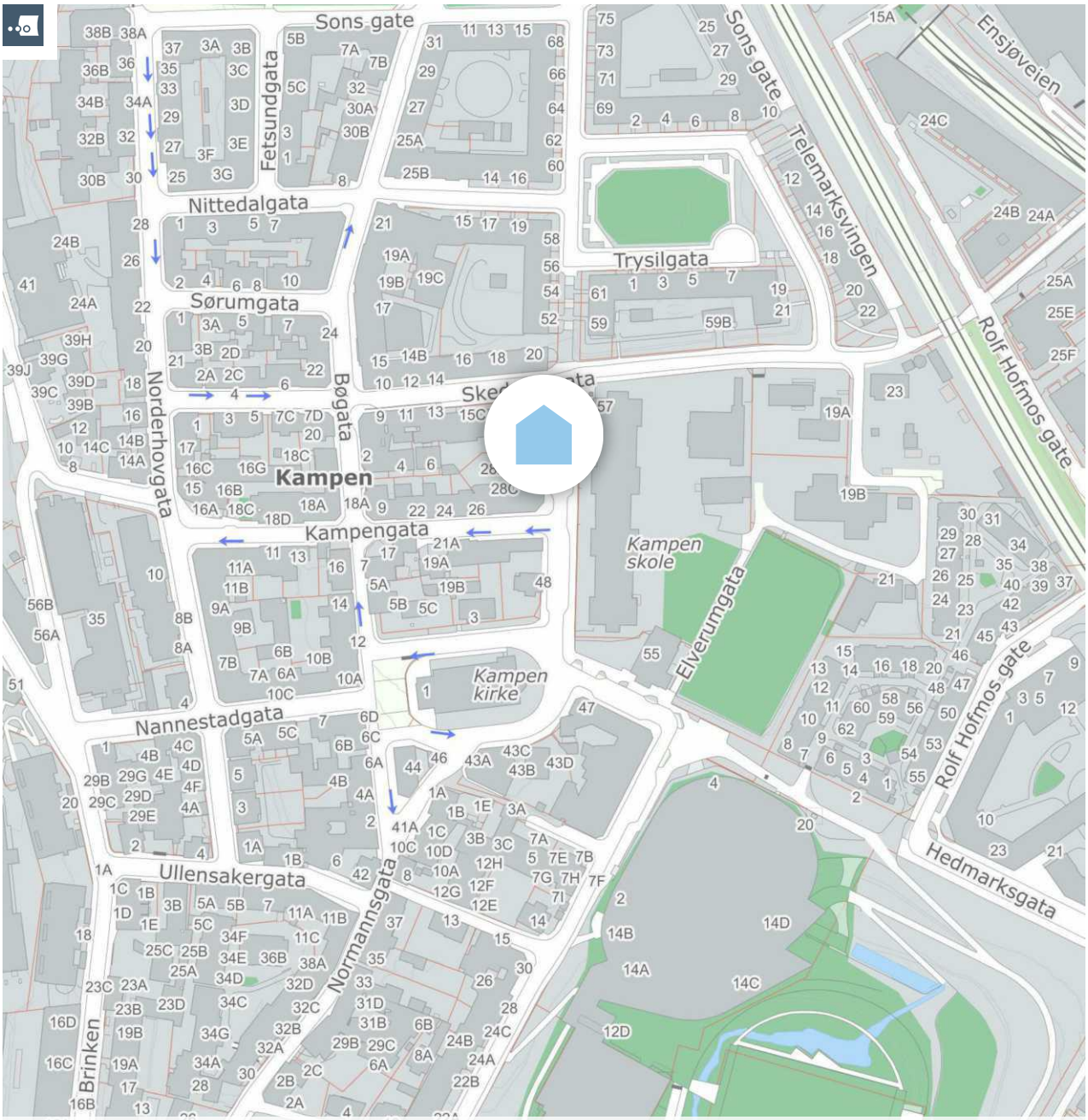
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKEDSMOGATA 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 31.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Duman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skedsmogata 15 C, 0655 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 231 BNR 414 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 9

Verdivurdert til

4 500 000

172 500	4 672 500	126 284
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	4 339
Formue	47 367
Soverom	1
Etasjer	4

Velkommen til en lys, lun og gjennomført leilighet midt på sjarmerende Kampen - et av Oslos mest attraktive og hyggelige nabolag. Her får du en smart og praktisk planløsning, svært gode oppbevaringsmuligheter og store vinduer som gir leiligheten fantastisk dagslys og flott utsikt - også mot månen på kveldstid.

Leiligheten er betydelig oppgradert av nåværende eier, blant annet med nytt kjøkken, nye hvitevarer, nytt gulv og oppgraderte overflater. Gangen er smart ombygd og fungerer som en romslig walk-in closet, mens hovedsoverommet har en spesialtilpasset seng med oppbevaring under - perfekt arealutnyttelse for deg som ønsker mye funksjon på få kvadratmeter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skedsmogata 15 C , 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 414
Aksjenummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1878 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JC9754

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4.etasje og inneholder: Entre, bad, kott, kjøkken/stue og soverom.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Enkelte felles bygningsdeler har oppnådd høy alder og oppgarderinger bør forventes på sikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene og himlingene har malte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2012

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør)
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er installert automatisk avløpspumpe av typen Sanivite 3.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

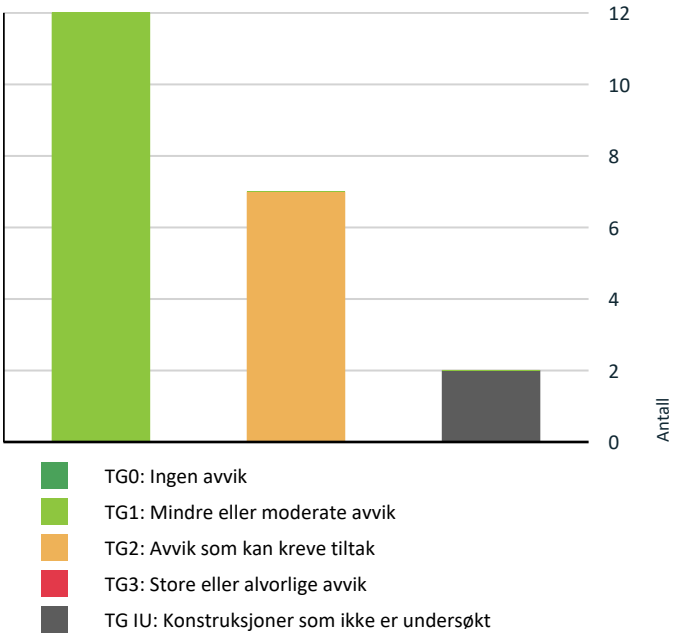
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det tidligere kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom i det tidligere kjøkkenrommet. En slik intern omdisponering innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner, brannskiller eller fasade.

Borettslag/sameie kan ha egne regler for slike endringer. Det anbefales derfor at kjøper undersøker med styret om ombyggingen er godkjent internt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Enkelte vinduer er litt vanskelig og åpne/lukke

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å justere og smøre beslag og bevegelige deler for å sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og vanskelig betjening.



Vinduer har usikker fremtidig funksjon:

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. (4.Etg)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2012 (Oppusset i regi av borretslaget)
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg.

Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger en ferdigattest datert 22.06.2015. Ettersom arbeidet ble sluttført høsten 2012, mangler det bekreftelse på uavhengig kontroll av fuktsikringen for at ferdigattesten skal være formelt gyldig som dokumentasjon etter Alternativ 1 i NS 3600:2025. Forholdet settes derfor til TG 2 på grunn av manglende formell dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales ingen fysiske tiltak på nåværende tidspunkt. Dersom tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til Alternativ 4 i standarden kan innhentes fra eier, styret eller det utførende firmaet (Tore Orvei AS), vil dette kunne lukke avviket og kvalifisere tilstanden til TG 1.

Det er ikke registrert fysiske symptomer, feil eller forhøyede fuktverdier på badet. Konsekvensen er derfor primært formell og knyttet til manglende dokumentasjon av det skjulte tettesjiktet. Dette medfører at membranen får en kortere registrert funksjonstid i rapporten etter standardens faste alderskriterier.

Dokumentasjon som må fremskaffes for å oppfylle Alternativ 4

For at dokumentasjonen skal kunne godkjennes til TG 1, må dokumenter og bilder være entydig knyttet til den aktuelle leiligheten med seksjonsnummer, leilighetsnummer og bruksenhetsnummer (H-nummer):

Skriftlig bekreftelse fra Tore Orvei AS som beskriver arbeidet, utstedt spesifikt til dette seksjonsnummeret/H-nummeret .

Produktinformasjon (FDV) som viser hvilket tettesystem/membran som ble benyttet, sammen med tilhørende monteringsanvisning og godkjenningsdokument (SINTEF Teknisk Godkjenning (TG) eller ETA).

Identifiserbare bilder tatt under utførelsen (før flislegging) som bekrefter at de er fra denne spesifikke leiligheten, og som viser disse tre skjulte detaljene:

• Tettingen ved dørterskelen.
• Tettingen i overganger mellom gulv/vegg og i hjørner.
• Tetting og tilslutning rundt alle rørgjennomføringer og sluket.



Ferdigattest

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen hull i dusjonen etter tidligere innfestinger.
• Det er en sprukket flis i dusjsonen

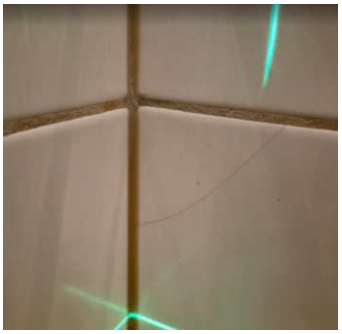
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at åpne hull tettes fagmessig, og at den sprukkede flisen vurderes og eventuelt utbedres/skiftes av fagperson.

Hullene utsettes for direkte vannsprut, og dersom membranen er penetrert eller skadet, kan vann trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales derfor at forholdet utbedres for å begrense risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Det er registrert noen hull i dusjonen etter tidligere innfestinger



Det er en sprukket flis i dusjsonen

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Det er konstatert en oppkant på tettesjiktet på minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Dette er lagt til grunn ved vurderingen av fallforholdene.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.

Tettesjiktet er fra 2012 og er snart 14 år gammelt. I henhold til NS 3600:2025 er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon 15 år for påstrykningsmembran på vegg og 20 år for banemembran på gulv. Når alderskriteriet nås, vil dette medføre TG 2 på den aktuelle delen av tettesjiktet på grunn av usikker fremtidig funksjon. Veggmembranen nærmer seg dermed grensen for TG 2.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig avtrekk i våtrommet, noe som kan gi begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Naturlig ventilasjon gir ofte utilstrekkelig luftutskifting, slik at fuktig luft blir stående. Dette gir økt risiko for kondens og fuktskader.



Det er kun naturlig avtrekk i våtrommet, noe som kan gi begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.



Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

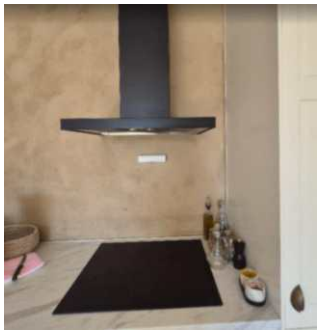
Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.



Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) Fordelerstokk er plassert over himling på bad.
Stoppekraner er plassert over himling

Vurdering av avvik:
• Rør-i-rør-systemets fordelerstokk er plassert åpent over himlingen på badet uten fordelerskap. Installasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav iht NS 3600:2025 til tilgjengelighet og synliggjøring av lekkasjer fra skjulte vanninstallasjoner

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å ettermontere en trådløs fuktsensor tilkoblet automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil) ved fordelerstokken. Dette vil redusere risikoen for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Uten lekkasjestopper eller drenering til sluk kan en eventuell lekkasje fra koblingene over himlingen forbli uoppdaget over tid. Dette øker risikoen for fuktskader i himling og tilstøtende konstruksjon ved en eventuell lekkasje

Tilstandsrapport



Rør-i-rør-systemets fordelerstokk er plassert åpent over himlingen på badet uten fordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

TG 1 Innvendige avløpsrør - (Kjøkken)

Beskrivelse

Kjøkkenet har ikke naturlig selvfall for avløp og er derfor tilkoblet en automatisk avløpspumpe av typen Sanivite 3. Det foreligger faktura fra Rørmontasje AS fra 2021 som dokumenterer tilkoblingen.

Avløpspumpen er en mekanisk installasjon som krever jevnlig ettersyn og vedlikehold, og har normalt kortere forventet levetid enn tradisjonelle avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon erfaringsmessig gir variabel luftutveksling avhengig av utetemperatur og vindforhold. Det foreligger ikke opplysninger om når ventilasjonskanalene sist ble renset.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.

Etter eiers opplysning er det jevn overflatetemperatur på radiatorer

Felles varmesentral for bygget vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Boligen oppvarmes med radiatorer tilkoblet et vannbårent fellesanlegg. Det er ikke registrert noen synlige lekkasjer, fuktskjolder eller pågående fuktproblemer på befaringsdagen. Forholdet settes til TG 2 fordi det skjulte og innebygde røranlegget har overskredet standardens alderskriterium på 25 år for usikker fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare fysiske tiltak i selve leiligheten. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget for nærmere informasjon om fellesrørenes alder, vedlikeholdshistorikk og eventuelle planer for vedlikehold eller utskifting. Synlige rørkoblinger og ventiler bør holdes under normalt oppsyn.

På grunn av røranleggets alder og skjulte plassering øker risikoen for svekkelser og lekkasjer over tid. En eventuell lekkasje fra skjulte rør kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner før forholdet blir synlig



Forholdet settes til TG 2 fordi det skjulte og innebygde røranlegget har overskredet standardens alderskriterium på 25 år for usikker fremtidig funksjon

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia 2025
Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

Det lokale eltilsynet (DLE ved Omexom/Elvia) gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 14.02.2025 uten registrerte avvik. Det presiseres imidlertid at dette ble utført som en stikkprøvekontroll, noe som etter tilsynets egne retningslinjer ikke er en garanti for at det elektriske anlegget er feilfritt i sin helhet.

Det er registrert nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det elektriske anlegget er fullstendig utskiftet fra inntakssikringene og videre ut i boligen. Det foreligger heller ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Anbefaling: Det nylige DLE-tilsynet uten avvik er positivt. Dersom kjøper ønsker en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, anbefales en utvidet elkontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person, fortrinnsvis etter NEK 405-2-3.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i entreen. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

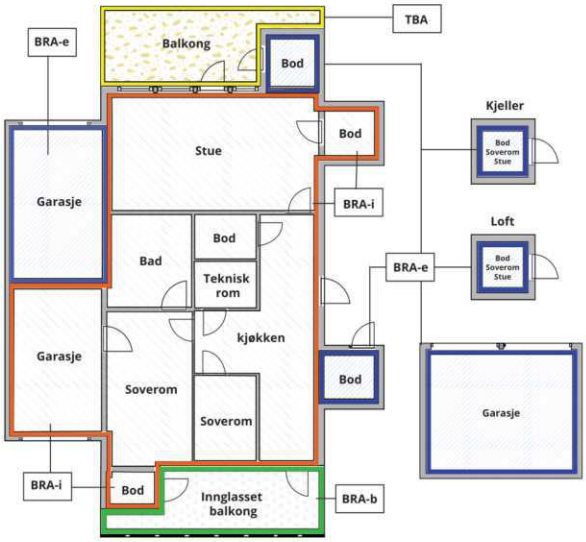
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	37			37	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**37**	**3**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kott, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket 38. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det tidligere kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom i det tidligere kjøkkenrommet. En slik intern omdisponering innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner, brannskiller eller fasade.

Borettslag/sameie kan ha egne regler for slike endringer. Det anbefales derfor at kjøper undersøker med styret om ombyggingen er godkjent internt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Nili Eslah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	414		0	1137.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skedsmogata 15 C

Hjemmelshaver
Skedsmogata 15 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Skedsmogata 15 AS	924929979		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
38

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura	13.09.2021	Rørmontasje AS – nytt røropplegg til kjøkken, herunder pumpeledning, kaldt- og varmtvann til ny kjøkkenplassering samt tilkobling av vann og avløp inkl. Waterguard og kjøkkenpumpe –	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.08.2021	Elfiksern AS – demontert gamle automater og hovedsikring, montert nye jordfeilautomater og ny hovedsikring samt trukket nye kurser til kjøkken	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.09.2021	Elfiksern AS – skiftet kabel til hovedsikring/måler ferdigstilt elektrisk arbeid på kjøkken samt montert komfyrvakt og diverse stikkontakter	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.09.2021	Elfiksern AS – trukket om kabler og etablert jording i stue og soverom, montert nye jordede stikkontakter, dimmer og brytere samt ny jordet stikkontakt og dobbel bryter i gang	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.06.2015	Oslo Kommune Tore Orvei AS Renovering av våtrom	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	14.02.2025	Elvia kontroll av elektriske anlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260365
Addresse	Skedsmogata 15 C		
Postnr.	0655	Sted	OSLO
Selgers navn	Nili Eslah		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Autorisert rørlegger oppgraderte avløpssystemet tilknyttet kjøkkenet i min eiertid. Ved kjøpet av leiligheten var deler av rørsystemet synlig langt taket. Dette ble erstattet med en nyere løsning med forbedret fall, og rørsystemet ble lagt under gulvet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid av rørlegger

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk anlegg oppgradert i 2021: sikringsskap med nye jordfeilautomater og hovedsikring, nye kurser til kjøkken, komfyrvakt, omtrekking av kabler og etablert jording i stue/soverom samt nye stikk og brytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer, sluttkontroller, risikovurderinger og fakturagrunnlag fra Elfiksern AS for elektrisk arbeid utført i 2021.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Fjernet flere lag med laminat og la parkett i hele leiligheten. Gammel tapet fjernet fra veggene, sparklet og fikk frem jevn overflate. Åpnet gangen for bedre lysforhold og tettet tidligere luke til der kjøkkenet står nå for bedre planløsning.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.08.2026

Signert av *Nili Eslah*

Initialer selger:
N E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vår dato.: 24. august 2026
Vår ref.: 394/38/HM
Vårt oppdrags nr.: E20261267
Deres ref.: 7260365

Privatmegleren Bærum AS
987234539
Postboks 6559
7439 TRONDHEIM

E-post: merete.gardal@privatmegleren.no
Telefon: 48 17 07 00

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP: **Skedsmogata 15 AS**
AKSJENUMRE: **38**
EIER(E): **Nili Eslah**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få e-Faktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle e-Fakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	kr 6 725	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for kjøper:	kr 1 681	Inkl. mva.
Notering av pant:	kr 3 830	Inkl. mva.
Notering av urådighet:	kr 3 830	Inkl. mva.
Flyttegebyr kjøper	kr 1 000	Inkl. mva.
Flyttegebyr Selger	kr 1 000	Inkl. mva

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS		**Vår ref.:**	394/38	**Fødselsdato eier:**	08.09.1991
Skedsmogata 15 C		**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO		**Eiere:**	Nili Eslah		
Organisasjonsnr:	924 929 979	**Aksje:**	38	**Aksjeboenhetsnr:**	44

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 339**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	431
	Renter og avdrag	984
	FELLESKOSTNADER	2 836
	VEDLIKEHOLDSFOND	88

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	172 500	Gjeld siste årsoppg.:	176 068
Klient ajourf. lån:	11 116 729	Klient gj. s. årsoppg.:	11 346 644

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927013678, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 24.08.2026: 7 597 747
Andel av saldo: 117 896
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 24.08.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 207
Saldo per 24.08.2026: 3 518 982
Andel av saldo: 54 605
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. 24.08.2026

Utestående saldo: **4 339**

Felleskostnader:	4 339	Restanse:	4 339
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	176 068	Andre inntekter:	1 436
Annen formue:	47 367	Utgifter:	11 944		

7: Pålydende

Pålydende:	2 050	Opprinnelig innskudd:	9 340		
Aksjenr:	38	Partialobligasjonsnr:	38	Aksjeboenhetsnr:	44

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1938
Gårds/bruksnr:	231/414

Boligopplysninger:

Skedsmogata 15 AS	**Vår ref.:**	394/38	**Fødselsdato eier:**	08.09.1991	
Skedsmogata 15 C	**Type:**	Bolig AS			
0655 OSLO	**Eiere:**	Nili Eslah			
Organisasjonsnr: 924 929 979					

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2802534		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1938	Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	394-014	P-rom	36

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.:**	394/38	**Fødselsdato eier:**	08.09.1991
Skedsmogata 15 C	**Type:**	Bolig AS		
0655 OSLO	**Eiere:**	Nili Eslah		
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:

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLOTRE AS
Akersgata 45
0158 OSLO

Dato: 16.01.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201700363-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKEDSMOGATA 15C	Eiendom:	231/414/0/0
Tiltakshaver:	Jørgen Tycho	Adresse:	Skedsmogata 15c, 0655 OSLO
Søker:	OSLOTRE AS	Adresse:	Akersgata 45, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Skedsmogata 15 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i branngavl, mottatt 13.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700363			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-02	19.12.2016	1/10
Fotodokumentasjon - Ny situasjon	A10-05	18.04.2017	6/2
Plan 5. etasje	A10-03	18.04.2017	6/3
Fasade vest	A10-05	18.04.2017	6/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

Kopi til:
Jørgen Tycho, Skedsmogata 15c, 0655 OSLO

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

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. Kildahl

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. 23/5-1935. Begge beløp forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo opmålingsvesen 25/8-1938.

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

L. E. Skyseth
Jung.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Janvier Kaur

Ilavn. 2
1410 KOLBOTN

(Gml. mappenr.. 970038407) Dato: 19 NOV. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199702855-19 Saksbeh: Andersen Hans Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Skedsmogt. 15 C	Eiendom:	231/414/0/0
Tiltakshaver:	Kaur, Janvier	Adresse:	Ilaveien 2, 1410
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Seilduksgata 25 Tlf: 22 385470, 0553
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.06.98.

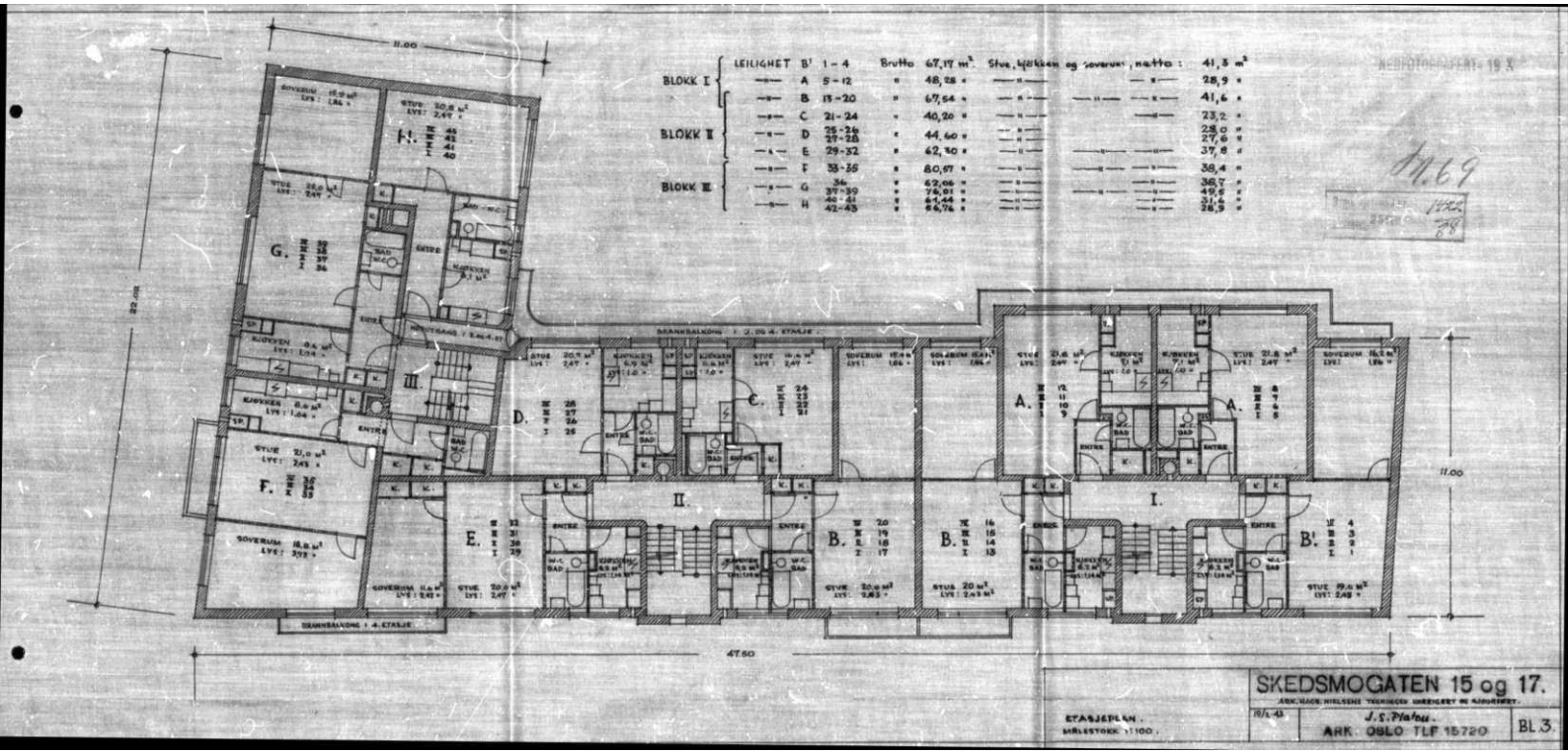
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



BLOKK I	LEILIGHET	B' 1 - 4	Brutto 67,17 m²	Stue, kjøkken og soverom:	netto:	41,3 m²
		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	" 44,60 "	"	"	28,0 "
		27 - 28		"	"	27,6 "
		E 29 - 32	" 62,30 "	"	"	37,8 "
BLOKK III		F 33 - 35	" 80,67 "	"	"	38,4 "
		36	" 62,06 "	"	"	38,7 "
		G 37 - 39	" 74,01 "	"	"	49,6 "
		40 - 41	" 43,44 "	"	"	31,6 "
		H 42 - 43	" 64,74 "	"	"	28,9 "

11.69

ETASJEPLAN.
MÅLESTOKK 1:100.

SKEDSMOGATEN 15 og 17.
ARK. HJALMAR HIELSENS TEGNEKONTOR UNDERGRUNNSARBEIDER OG KJØRETØYER.
10/1-69 J. S. Pla/hu.
ARK. OSLO TLF 15720
BL 3.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538465
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 414.

Vi viser til bestilling av 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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

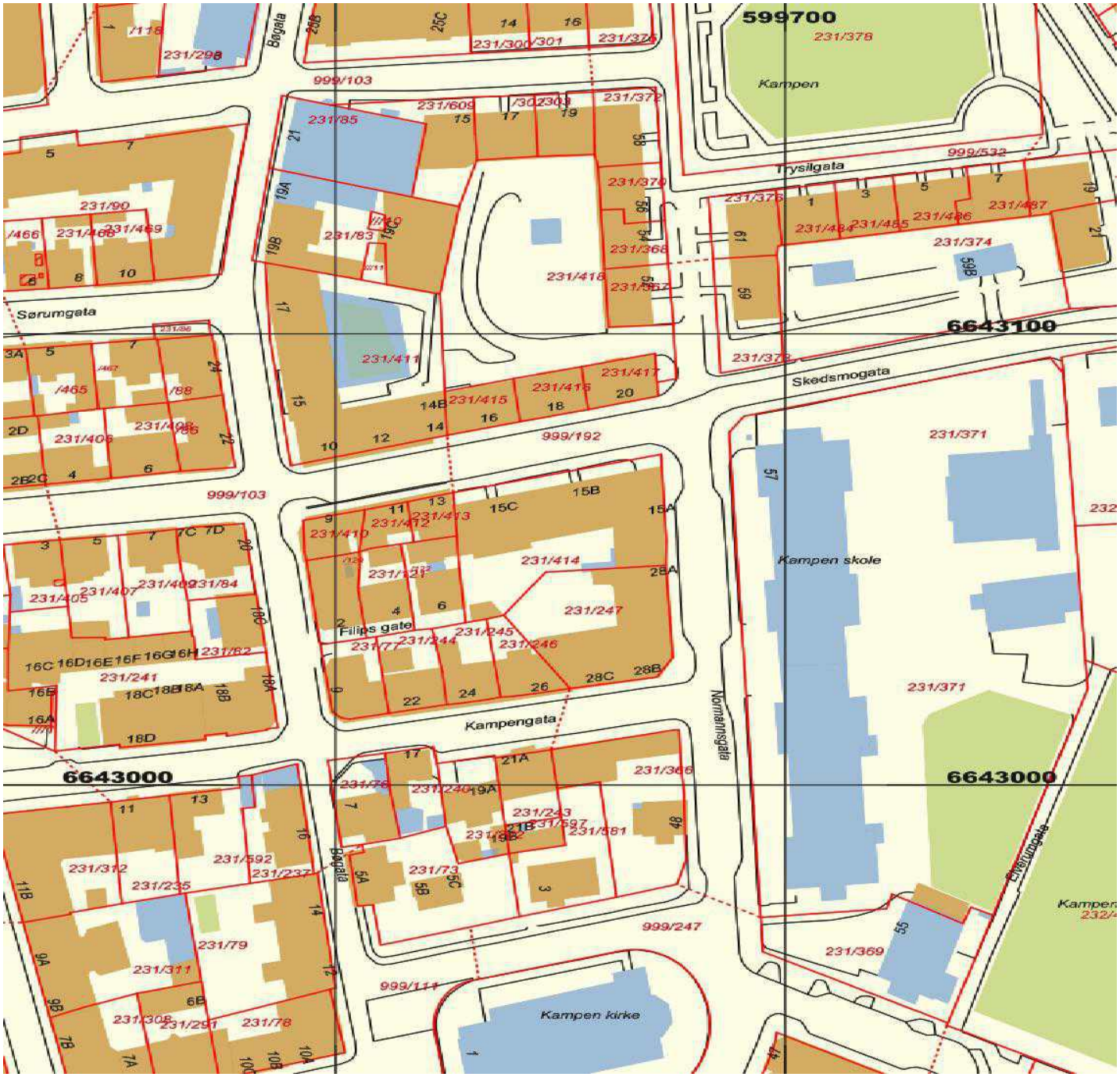
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
© Avdeling for Geodata

Oversiktskart

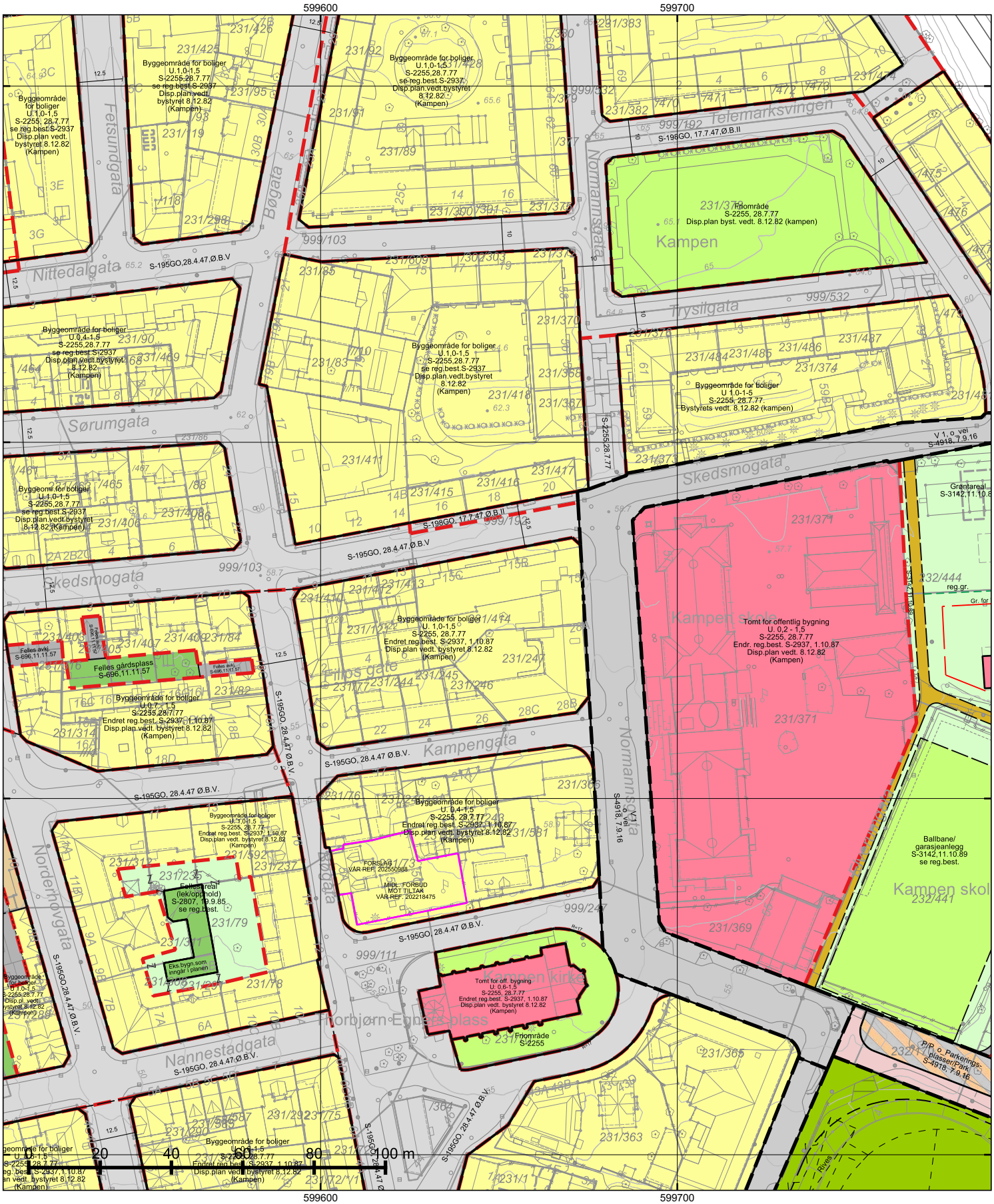
Adr.: Skedsmogata 15 C

Gnr bnr : 231 / 414

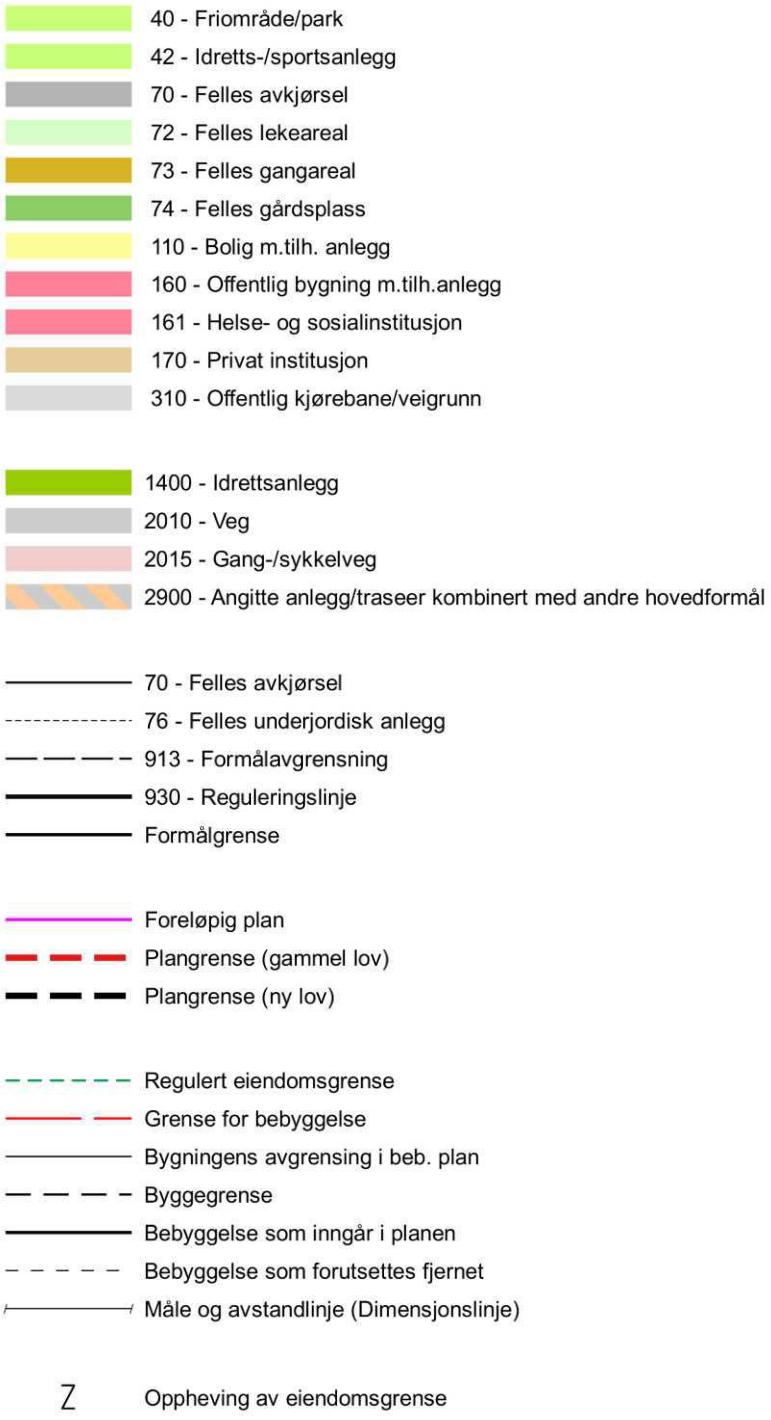

Helgesens gate
Sofienberggata
Trondheimsveien
Sars' gate
Naturhistorisk museum
Elisa Platous plass
Monrads gate
Finnmarksgata
Økernveien
Lille Tøyen
Ø.TØYEN
Ørsteins plass
Haralds vei
St. Jørgens vei
Kaare Reddes plass
Arnegår Sørlies vei
Nils vei
Dronning Ingrids plass
Bertrand Narvesens vei
Tiedemannsplassen
Tiedemannstorget
Petersborgparken
Petersborgplassen
Gladengveien
Stallevktsveien
Grønvoll allé
Teglverksplassen
Nic Wiels vei
Caltexløkka
Tøyenhagen
Tøyenparken
Tøyengata
Ringgata
Høegata
Tøyen
Morfeldts gate
Hermansgata
Platous gate
Urtegata
Sørli plass
Sørli lekepark
Tøyen
Sofies gate
Kolstadgata
Hagegata
Brinken
Sons gate
Felixmogata
Kampen
Sørumgata
Skedsmogata
Nicolai Abildgaards gate
Kjølbergata
Herlig Skules gate
Sigurds gate
Magnus gate
Erling Skakkes gate
Smedgata
Enerhaug plassen
Aurgata
Majas plass
Willy Brandts plass
Grønlandsleiret
Grønland politistasjon
Akebergveien
Kollenbergata
Oslo fengsel avd.A
Oslo fengsel avd.B
Jarlegata
Munkegata
Harald Hårdrådes plass
Myntgata
Vestbanegata
Østbanegata
Vikingata
Galgeberg
Arups gate
Egnes gate
St. Halvards plass
St. Halvards gate
Dalehaugen
Smalmogata
Blispegata
Lodalen
Kvænernveien
Kanslergata
Dyvekes vei
E.Schias plass
Enebakkveien
Amtjot Gellines vei
Kværnerbyen
Fredensveien
Ensjø
Ensjøsvingen
Jordal terrasse
Hedmarksgata
Rolf Hofmos plass
Lena Hjorths plass
Fyrstikkalleen
Svovelslikka
Flatengen
Numedalsgata
Odalsgata
Torggata
Strømsveien
Jordal idrettspark
Hallandsgata
Oslovegata
Islands gate
Sverres gate
Danmarks gate
Hagebergs gate
Bispegata
Bispegata
Bispegata

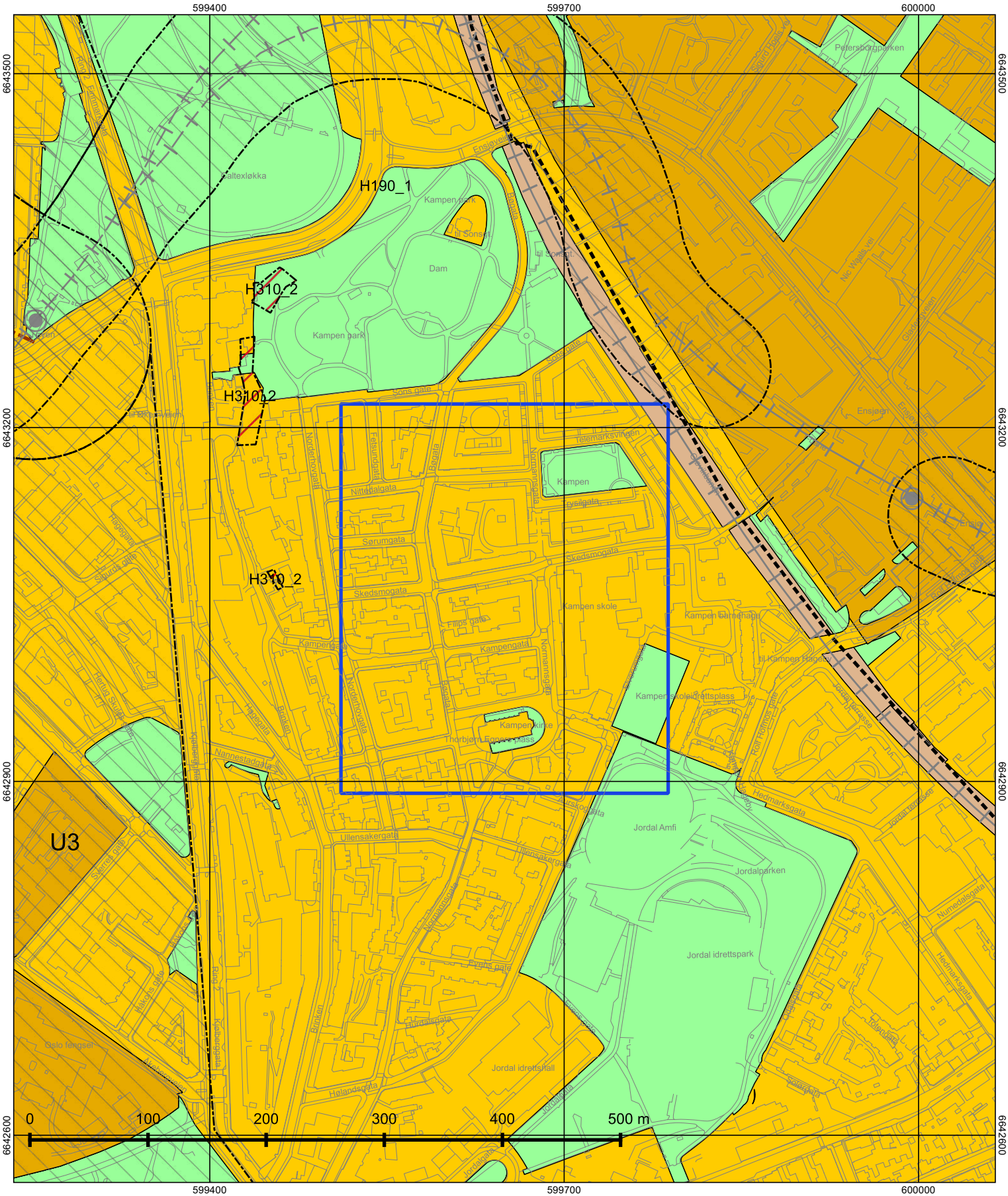


Skedsmogata 15 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.08.2026


599600
599700
6643200
6643100
6643000
6642900
Fetsundgata
Bøgata
Nittedalgata
Sørumgata
Skedsmogata
Filips gate
Kampengata
Nannestadgata
Norderhovgata
Normannsgata
Telemarksvingen
Trysilgata
Kampen
Kampen skole
Kampen kirke
Torbjørn Egners plass
Tomt for offentlig bygning U. 0,2 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0,4-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77. Bystyrets vedt. 8.12.82 (kampen)
Byggeområde for boliger U. 0,6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U. 0,4-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1,0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162018/86538465
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





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**

	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: 90197782f-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

Wolters Kluwer

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

Oslo

S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

Vedtaksdato: 28.04.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701506

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, V290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådetikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:
a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, forsåvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

enova

Energiattest



Adresse	
Skedsmogata 15C, 0655 OSLO	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341447**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80596316**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **414**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
155,99

Skedsmogata 15C

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	1 min 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 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	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	17 min

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 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Kampen barnehage (0-4 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.3 km
Ullensakergata barnehage (0-5 år) 23 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kampen	2 min
Coop Prix Kampen	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	17 min

SPORT

Kampen skole	2 min
Kampen park	4 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	6 min

«Et hyggelig nabolag med sjel, rolig og tilbaketrukket.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skedsmogata 15 C, 0655 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 414, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260365

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Daniel Duman

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 941 43 070

E-post: daniel.duman@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
