



Velkommen til

Småensgata 4C,
0657 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Smålungata 4C,
0657 Oslo

Romslig 2-roms med stort potensial, sentralt på rolige Vålerenga | Kjøkken fra 2020 | Varmtvann inkl. | Ingen dok. avg.

Velkommen til Smålenegata 4C!

Høydepunkter:

- Varmtvann inkl
- Tillatt med dyrehold
- Moderne kjøkken fra 2020
- Noe moderniseringsbehov
- Stort bad /m opplegg for vaskemaskin
- God lagring med loftsbod på 6m²
- Svært veldrevet borettslag
- Felles, pent, opparbeidet bakgård
- Populær beliggenhet i trafikkstille gate
- Kort vei til "alt" av fasiliteter
- Mulighet for to soverom v/ styregodkjennelse
- Tidvis mulighet for leie av garasjeplass

Velkommen til visning!

Kontakt med megler ved behov for privatvisning



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF
Tlf: 917 18 512
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Andel fellesgjeld	kr	169 136
Pris ink fellesgjeld	kr	4 469 136
Omkostninger	kr	9 495
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 478 631
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 801

BRA Total/BRA-i	65/59 m ²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1980
Energikarakter	D, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Smålungata 4C, 0657 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 232, bnr. 251, ideell andel 1/1

, andelsnr. 1 i Smålungata Borettslag med orgnr.: 948236540 i Oslo kommune.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Galgeberg, i et etablert område på grensen til Vålerenga. Her bor man med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, samtidig som selve gaten er tilbaketrukket.

De daglige innkjøpene er enkle, med både Coop Extra og Kiwi innen et par minutters gange. For barnefamilier er det flere barnehager i umiddelbar nærhet, som Vålerenggata barnehage kun et par hundre meter unna. Nærmeste skoler er Jordal skole og Vålerenga skole, begge i gangavstand.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter. Rett ved ligger Jordal idrettspark med fotballbane og skatepark. Det er også kort vei til Vålerengaparken, Middelalderparken og Ekebergparken med sine skulpturer og turstier. Vålerenga er kjent for sitt sjarmerende miljø med trehusbebyggelse, kafeer og spisesteder, og Tøyen med sitt yrende folkeliv er også innen gangavstand. Borettslaget har en hyggelig og opparbeidet bakgård med sittegrupper, grill og lekeplass.

Kollektivtilbudet er svært godt, med busstoppet Galgeberg bare et par minutters gange fra leiligheten. Herfra går det hyppige avganger, inkludert buss 37 som går hele døgnet og tar deg til sentrum på under ti minutter. Det er også gangavstand til Ensjø T-banestasjon, og kort vei til Oslo S med tog- og T-baneforbindelser til hele byen.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Galgeberg i Strømsveien - 0.2 km

Buss: 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110

Ensjø - 1 km

T-bane: 1, 2, 3, 4

Oslo Hospital - 1.1 km

Trikk: 13, 19

Tøyen stasjon - 1.8 km

Tog: RE30, R31

Oslo S - 2 km

Totalt 24 ulike linjer

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m² Entré, bad, kjøkken, soverom, stue

2. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2024).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligens interne bruksareal ble målt opp til 59 m² og er ført inn under (BRA-i).

Det fremvises loftsbod som er tilknyttet til den aktuelle boenheten. Denne loftsboden ble målt opp til 6 m² og er ført inn under eksternt bruksareal (BRA-e).

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med

byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.07.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1980. Bygningen er en lavblokk oppført i betong og murkonstruksjoner med etasjeskiller av betong. Utvendig fasade er tekket med fasadeplater og blekk. Bebyggelsen er forankret med støpt såle til grunnmasser.

Tak:

Innvendig takkonstruksjon er bygget opp av bjelkelag og trevirke. Skrånet utvendig sal-tak.

Vinduer:

Vinduene har innvendige tre-karmer og er utvendige tekket med blekk. Vinduene er fra 2009. Eier har nylig fått skiftet ut innvendige pakninger i karmene.

Dører:

Brannklassifisert ytterdør (B-30) fra 1979, produsent: Sagadøren AS. Innvendige dører bestående av eldre malte lettdører.

Trapper/adkomst:

Det er støpte trapper i felles trappeoppgang.

VVS-installasjoner:

Det er eldre kobberrør i leiligheten, som ser ut til å være fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert utenfor boligens bruksareal. Innvendige avløpsrør består av plast. Eier har fått skiftet ut avløpsrør på oppvaskkum ved kjøkken.

Ventilasjon:

Leiligheten er bygget opp med naturlige ventilasjonskanaler i form av luker i tak og spalter i overkant av vinduer. Baderommet har naturlig ventilasjon i form av luke i tak og spalte i dør. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

Tekniske detaljer:

Oppvarming er elektrisk. Det er fremlagt slukkeapparat i leiligheten og det er montert røykvarsler i tak. Kjøkken har etablert komfyrvakt og opplegg til oppvaskmaskin.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og består av eldre skrusikringer. Det er felles måler-rom i borettslagets fellesareal ved underetasje. I etterkant av befaringen har eier hatt elektriker for ferdigstillelse av arbeid, samt en generell gjennomgang i forbindelse med salg. Eier opplyser at samsvarserklæring vil bli fremlagt før eventuell overtagelse. Det er fremlagt tilsynsrapport fra Elvia.no datert 05.03.2012 uten åpne avvik.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Angitt tilstandsgrad settes automatisk av rapportsystemet ut fra våtrommets alder. Angitt prisvurdering er satt ut fra hva det kan koste å oppgradere våtrommet etter dagens krav til tette bad. Skal badet videre benyttes i det stand det er, så må dagens løsning videre benyttes der avløpsrør fra kabinett er direkte tilknyttet til avløp og sluk.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra alder, da det ikke lenger er noe garanti for at membran, tettesjikt og sluk kan oppreolde sin funksjon eller holde tett.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdører | Døren har ut fra alder generell bruksslittasje i overflaten. Pakninger i eldre dører som dette blir over tid mer porøse og har redusert elastisitet. Utskifting av pakninger anbefales for å opprettholde god tetthet. På generelt grunnlag og ut fra dørens alder kan det på sikt anbefales utskifting av ytterdøren. Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet alder og bruksslittasje.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra gulvflate ved soverom og stue. Disse gulvene fremstår med noe bruksslittasje og riper i overflater. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra bruksslittasje i overflater.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Enkelte dører må justeres. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra dørenes alder, samt noe justeringsbehov.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra denne mangelen.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Overflatene fremstår i hel og grei stand men vurderes ut

fra alder til angitt tilstandsgrad. Overflatene er ikke bygget opp etter dagens krav til tette våtrom. Dagens løsning med dusjkabinett må derfor videre benyttes for videre bruk av badet. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra overflatenes alder, samt usikkerhet vedrørende oppbyggingen av veggens tettesjikt.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet alder og bruksslittasje, samt ikke tilfredstillende fallforhold.

- Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler. Angitt tilstandsgrad er vurdert da det ikke er tilfredsstillende styrke rundt luftutvekslingen.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Hovedstoppekran er plassert utenfor boligens bruksareal. På generelt grunnlag kan det anbefales å montere innvendig stengekran så nært hovedinntaket som mulig. Dette for å få raskere tilgang til avstenging dersom en lekkasje skulle oppstå. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet vannrørenes alder, manglende dokumentasjon, samt manglende lekkasjesikring.

- Innvendige avløpsrør | Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr. Begrenset avrenning kan indikere redusert kapasitet eller begynnende tilstopping, med risiko for driftsproblemer og tilbakeslag over tid. Angitt tilstandsgrad er satt grunnet treg avrenning ved servant, samt alder av avløpsrør og sluk. Det anbefales derfor rens av avløpsrør og sluk.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet eldre naturlig ventilasjonssystem.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Borettslaget disponerer et garasjeanlegg hvor enkelte andeler har bruksrett til parkeringsplass. Denne andelen har ikke egen parkeringsplass, men det er tidvis mulighet for å leie plass av andre andelseiere. Ifølge styret leies disse normalt ut for omkring kr 1 000 per måned.

Standard

Dette er en arealeffektiv leilighet i bygningens underetasje, med en praktisk planløsning som omfatter entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Boligen har en gjennomgående standard med nyere overflater i de fleste rom og et kjøkken fra 2020. Oppvarming er elektrisk.

Entré:

Entréen har plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Rommet har laminatgulv fra mai 2026, som fortsetter videre inn på kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en IKEA-innredning fra 2020 med slette fronter i stål og benkeplate i laminat. Av utstyr er det integrert komfyr med platetopp, og en vegghengt avtrekksvifte med kullfilter og komfyrvakt. Det er avsatt plass til et frittstående kjøleskap med frys. Oppvaskkummen i stål har et ett-greps blandebatteri, og avløpsrørene her ble skiftet i forbindelse med at kjøkkenet var nytt. Det er også opplegg til oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Stue:

Stuen har herdet parkett på gulvet og plass til både sofagruppe og spisebord. Vinduene er fra 2009.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Også her er det herdet parkett på gulvet.

Bad:

Badet er romslig, med flislagt gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett med to-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og en baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Laminat i entré og kjøkken, herdet parkett i stue og soverom, og fliser på bad.

Vegger: Malte slette flater, malte strier og fliser over kjøkkenbenk.

Himling: Malte betongflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på loftet på 6 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i underetasjen og består av følgende rom:

Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på 6 m² på loftet.

Byggeår

1980

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Nytt laminatgulv lagt fra entré til kjøkken
- I etterkant av takstmannens befaring har eier hatt elektriker for ferdigstilling av arbeid, samt en generell gjennomgang i forbindelse med salg. Eier opplyser at samsvarserklæring vil bli fremlagt så fort det oversendes av elektriker. Likevel ikke senere enn eventuell overtagelse.

2020:

- Ny Ikea kjøkkeninnredning med slette stålfronter installert
- Installert kullfilterventilator på kjøkkenet

Ukjent årstall:

- Skiftet avløpsrør til oppvaskkum på kjøkkenet, utbedret av Stor-Oslo rørleggerservice AS

Vedlikeholdshistorikk Smålensgata Borettslag:

2026:

- Utført termografering av el-tavler og varmtvannsbereder
- Utskifting av batterier i røykvarslere i boenhetene, samt kontroll av brannslukningsapparater og rømningsveier

2025:

- Gjennomført kontroll av elektrisk anlegg med påfølgende utbedring av avvik
- Montert røykvarslere i oppgangene i 2. og 4. etasje

- Sjekk og justering av grunnvannspumpe etter alarmer
- Beskjæring av lønnetre over lekeplassen

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3048.2 m²

Beskrivelse av tomten

Borettslagets eiet tomt er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, beplantning og grøntarealer. Tomten er planert i et noe skrånende terreng. Borettslaget har en hyggelig felles bakgård som benyttes til sosiale arrangementer, lek og dyrking i plantekasser. Her er det også en lekeplass som kontrolleres årlig. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Tomtearealet på 3048,2 m² er hentet fra tilstandsrapporten, da areal ikke er oppgitt i arealbekreftelsen fra kommunen.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 169 136,-
Omkostninger	Kr 9 495,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 478 631,-

Kjøpsomkostninger

4 300 000,00 (Prisantydning)
164 895,00 (Andel av fellesgjeld)
4 464 895,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 405,00 (Forkjøpsrett kjøper)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

9 495,00 (Omkostninger totalt)

4 474 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 801,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader dekker internett, varmtvann, driftskostnader, herunder kommunale avgifter som renovasjon, vann og avløp, samt bygningsforsikring.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:

- Felleskostnader: kr 3 801.20,-

Felleskostnader justeres i hht KPI hvert år. Øvrig evt økning fastsettes årlig, og er avhengig av kommunale kostnader. For 2026 er det økt med 4 % per juni 2026. Det er ikke planlagt ytterligere økning.

Styret:

- Ny varmtvannsbereder er foreløpig ikke planlagt før 2027-2028. Det avsettes midler så langt det lar seg gjøre slik at nytt låneopptak kan unngås. Dette er vanskelig å planlegge for, da det kan oppstå uforutsette situasjoner som ikke kan vente. Men planen er å avsette midler. Større vedlikehold er hovedtavle og varmtvannsbereder. Begge anslås 2027-2028, avhengig av avsatte midler.

- Balkongtak: dette er det ikke behov for, så det utgår.

Det har lagt til grunn krav om OBOS-medlemskap for å eie eller erverve boligen, og medlemskontingenten kreves inn via felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 169 136

Andel fellesgjeld pr. dato: 08.07.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208784757

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 08.07.2026: kr 14 489 798,-

Andel av saldo: kr 169 135,69

Innfrielsesdato: 30.04.2051

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,34 %

IN-ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene med seks måneders oppsigelsestid.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue

Kr 5 702 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. For boliger hvor kommunen har mottatt beregnet markedsverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget for 2026, 70% av verdien. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 428 326 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 713 303 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

81697479

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk datert 13.08.1982. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.09.1979, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-2255 (Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone), vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-195GO (Regulering av Østre bydel V, Oslo), vedtatt 28.04.1947. Også denne planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Saksnummer: 202602810. Vålerenggata 3 - installering av heldekkende brannalarmanlegg. Siste dok. 17.03.2026.
- Saksnummer: 202508563. Enebakkveien 31 - oppføring av boligbygg. Siste dok. 27.05.2026. Gjelder 11 boenheter – rammetillatelse gitt.
- Saksnummer: 202518005. St. Halvards gate 71 B - bruksendring fra verksted til servering. Siste dok. 03.03.2026.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er utført radonmåling. Målt verdi er 36 Bq/m³, som er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1980/500566-2/105 08.01.1980 OBLIGASJON
Beløp: NOK 7 802 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
1983/507478-1/105 07.07.1983 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 7 607 400
1990/15775-1/105 07.03.1990 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 7,736,300

1982/403957-1/105 13.04.1982 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kontrakt mellom Smålenegata Borettslag og Oslo Lysverker (OL) angående en nettstasjon på eiendommen. Borettslaget avstår et rom til OL for en nettstasjon, som OL bekoster og installerer. OL har rett til å legge kabler/ledninger fra nettstasjonen til andre forbrukere samt uhindret adgang til stasjonen til enhver tid. Beplantninger eller andre tiltak som hindrer adkomst, kabelføring eller ventilasjon er ikke tillatt. Kontrakten gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til eiendommen.

1986/43080-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av tomten, samt adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen forbeholder seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner vederlagsfritt. Borettslaget plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg, adkomster og nettstasjoner. Allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebygde deler av det solgte areal som hittil, og arealet kan ikke inngjerdes uten kommunens tillatelse. Ved salg eller bortfeste av del av tomt skal kommunen varsles på forhånd og har forkjøpsrett. Borettslaget er forpliktet til å forhandle om overtakelse av tomtearealer og bygninger på rimelige vilkår dersom kommunen ønsker å erverve disse for nye boliger.

2017/1162756-1/200 20.10.2017 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 234 FNR: 0 SNR: 8

Bestemmelse om oppføring av branndør/nødutgang

Gnr. 232 bnr. 234 snr. 8 har rett til å oppføre branndør/nødutgang i grensen mot bakgården til gnr. 232 bnr. 251. Døren skal kun brukes som nødutgang. Branntilsynet har pålagt dette fordi et nytt tilbygg som grenser mot Smålenegata borettslag ligger i en lukket bakgård.

2023/488896-1/200 11.05.2023 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 15 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet OBOS openett som leverandør. Kabel-TV og internett betales gjennom felleskostnader. Kjøper må selv skaffe dekoder, og tegne eget tv abonnement ved behov. Priser kan sjekkes på tilbyders websider.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører.

Borettslag

Smålensgata Borettslag

Om borettslaget

Smålensgata Borettslag (org.nr. 948236540) er et borettslag tilknyttet OBOS. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

På årsmøtet avholdt 21. april 2026 ble følgende saker vedtatt:

- * Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- * Styrets godtgjørelse for 2025/2026 ble fastsatt til kr 150.000.
- * Endringer i husordensreglene, inkludert forbud mot kullgrill, regler for lading av el-sykkelbatterier, forbud mot fuglemating og presisering av ro mellom kl. 22:00 og 07:00.
- * Endring i vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning.

Styret arbeider med en vedlikeholdsplan som inkluderer følgende planlagte tiltak:

- * Utskifting av felles varmtvannsbereder - Ny varmtvannsbereder er foreløpig ikke planlagt før 2027-2028. Det avsettes midler så langt det lar seg gjøre slik at nytt låneopptak kan unngås.
- * Utskifting av deler av hovedtavlen. - Større vedlikehold er hovedtavle og varmtvannsbereder. Begge anslås 2027-2028, avhengig av avsatte midler.
- * Utskifting av takene på de fire utstikkende verandaene - Dette er det ikke behov for, så det utgår.

Borettslaget har sykkelboder, sykkelstativ ute, og et dekkrom for oppbevaring av hjul i kjelleren. Beboerrommet er utstyrt for selskaper med opptil 30 personer og kan leies. I bakgården er det 18 små kasser for dyrking. Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen for gjennomgang av bygget annenhver uke, og en løpende avtale med Pelias AS for skadedyrkontroll.

Det skal være ro i leilighetene, oppgangene og på balkongene mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeid kan utføres mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager, og mellom kl. 09:00 og 18:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene. Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leilighetene, samt montering av private antenner eller markiser, krever godkjennelse fra styret. Parabolantenne kan tillates montert på gulvet på balkongen dersom den ikke er til sjenanse. Det er ikke tillatt å mate fugler. Batterier til el-sykkel skal lades og oppbevares på egnet sted, ikke i nærheten av brannfarlig materiale.

Det kreves medlemskap i OBOS for å eie boligen. Kun fysiske personer kan eie en andel, og ingen kan eie mer enn én. Juridiske personer kan under visse vilkår eie en andel av boligene. Dersom flere skal eie boligen sammen, må alle være medlemmer i OBOS.

Borettslaget feiret 45-årsjubileum i bakgården sommeren 2025. Bakgården benyttes til sosiale arrangementer, dyrking og lek. Til jul bestilles det juletre med lys til bakgården.

Organisasjonsnummer

948236540

Andelsnummer

1

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. Internt i borettslaget går andelseiere med lengst ansiennitet i borettslaget foran. Ved lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Meldefrist utgikk den 14. juli. Pr. 15.07.2026 er det meldt interesse fra en person for benyttelse av forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett

8406

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt i Smålensgata Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder skal føres i bånd innen borettslagets område. Lufting av dyr må ikke foregå i borettslagets bakgård eller på plener mot gaten.
2. Hunde- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener og i oppganger.
3. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, inkludert skader på grøntanlegg, dører og karmen.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer, forplikter eieren seg til straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfelle om en klage er berettiget.
5. Brudd på disse bestemmelsene betraktes som et vesentlig brudd på husordensreglene og kan føre til oppsigelse.

Beboernes forpliktelser

Det avholdes dugnader i borettslaget; i 2025 ble det gjennomført to dugnader. Renhold av fellesarealer utføres av et firma, men beboere plikter å fjerne dørmatter og lignende før renholdsdagen. Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2025, som ble godkjent på årsmøtet 21. april 2026, er vedlagt salgsoppgaven. Nøkkeltall fra regnskapet:

* Årsresultat for 2025: overskudd på kr 211 999,-.

* Budsjettresultat for 2026: overskudd på kr 88 912,-.

* Disponible midler per 31.12.2025: kr 420 340,-.

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital. I en note til regnskapet bemerker styret at dette skyldes at eiendelene er bokført til opprinnelige priser, og at den reelle verdien av selskapets eiendommer er høyere. Den faktiske egenkapitalen vurderes dermed som positiv.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, som betales utenom felleskostnadene.

Strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3 700 kWh.

Med dagens strømleverandør har kostnadene kommet på ca. kr 800 - 900,- pr. mnd.

Energikarakter

D, farge: Rød.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kent Borgen

borgentakst@outlook.com

988 99 963

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 13.07.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Løsøre som medfølger salget utover løsørelisten:

- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Vegglamper
- Frittstående klesoppbevaring på soverommet

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Skade på gipsvegg grunnet feilinstallert kran til vaskemaskin utført av tidligere eier. Ble ordnet via borettslaget i 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ble gjort via borettslag OBOS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gipsvegg på tilstøtende tavlerom

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid: Egeninnsats

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vask og dusjkabinett

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Dreneringsproblem utefra- det kom vann inn på kjøkken. Hele gulvet på kjøkken er byttet ut våren 2026. Dette ble gjort av OBOS- ved firmaet Vaktmester Andersen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: mai 2026

Firmanavn: Vaktmester Andersen AS på oppdrag fra borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all av gulv inkludert tverrbjelker. Alt gammelt ble fjernet. Lagt på nye gulvplater og nytt gulv (laminat)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: mai 2026

Firmanavn: Vaktmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all av gulv inkludert tverrbjelker. Alt gammelt ble fjernet. Lagt på nye gulvplater og nytt gulv (laminat) Det ble også gjort drenering av området utenfor leiligheten

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Det ble observert sølvkre i en kort periode til vannskade ble avdekket i mai 2026. Det har ellers ikke vært problemer med dette siste 13 årene og det har ikke vært observert sølvkre etter skadedyrkontroll i leiligheten som ble utført mai 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vaktmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 7

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro-Miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til kjøkken

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Det ble foretatt måling i tidsrommet 10.12. 2025 - 28.3.2026

Resultat - høyeste måleverdi 48 Bq . Høyeste årsmiddelverdi 36 Bq.

Verdiene tilsier at det ikke skal gjøres tiltak

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Boligsalgsrapport fra 2013 finnes

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.

Økning i fellesutgifter på 4 % fra juni 2026

Eier

Andelseier

Ann Oddrun Medby

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere

kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

Selgers egenerklæring
Energiattest
Tilstandsrapport
Informasjon fra forretningsfører
Reguleringskart
Ferdigattest
Byggetegninger
Grunnboksutskrift for eiendommen
Regnskap, budsjett og referat fra siste generalforsamling
Vedtekter og husordensregler
Tilbehørsliste

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Alle hvitevarene i leiligheten medfølger salget, også frittstående (vaskemaskin og kjøleskap). Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,70 %

Tilstandsrapport fra kr 10 000

Kommunale opplysninger fra kr 2 398

Forretningsfører fra kr 3 125

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1 950

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900

Markedspakke kr 22 900

Honorar for visning/overtakelse kr 3 000

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf ImageDay AS
- Stylist Main Boligstyling AS
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Ansvarlig megler

Emilie Gjermstad

eiendomsMegler MNEF

emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

Tlf: 917 18 512

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



















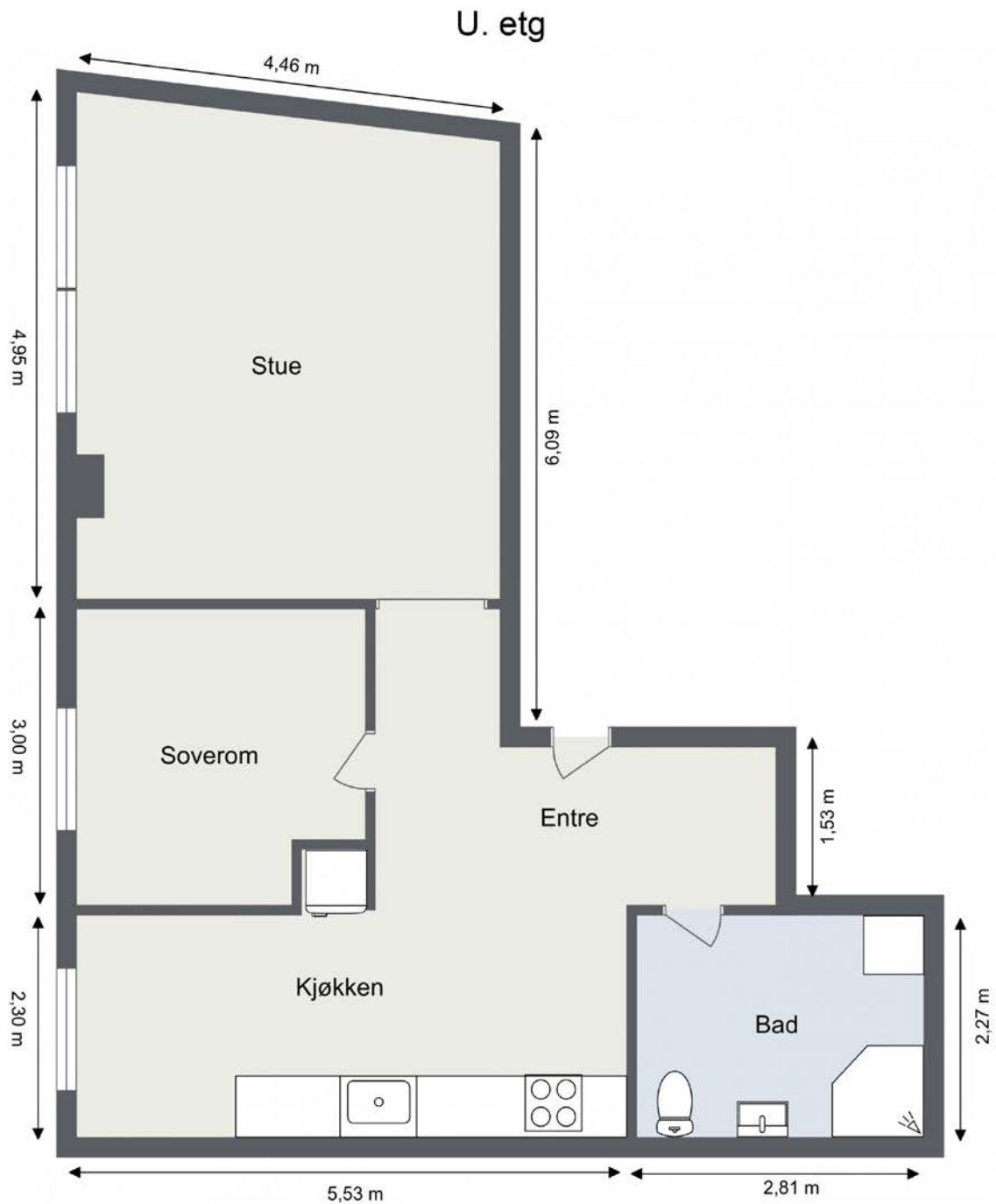








Smålensgata 4 C, 0657 OSLO



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

SMÅLENSGATA 4C

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Strømsveien	3 min
Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	0.2 km
Ensjø	13 min
Linje 1, 2, 3, 4	1 km
Oslo Hospital	13 min
Linje 13, 19	1.1 km
Tøyen stasjon	23 min
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2 km

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.)	6 min
449 elever, 25 klasser	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	11 min
487 elever, 21 klasser	0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	11 min
319 elever, 22 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	4 min
617 elever, 44 klasser	0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	19 min
373 elever, 27 klasser	1.5 km
Etterstad videregående skole	12 min
588 elever, 41 klasser	0.9 km
Hersleb videregående skole	22 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100



KVALITET PÅ SKOLENE

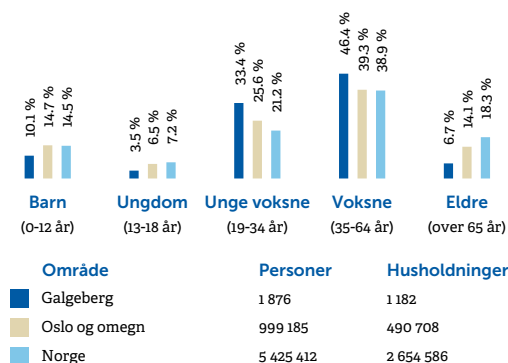
Bra 72/100



NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Vålerenggata barnehage (0-6 år)	2 min
26 barn	0.1 km
Enga barnehage (1-5 år)	2 min
32 barn	0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år)	4 min
32 barn	0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	3 min
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Vålerenga	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 93/100

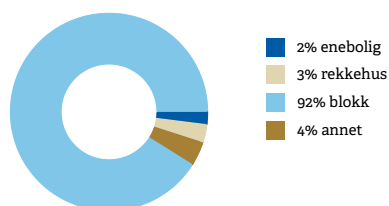
 **SERVERINGSTILBUD**
Meget bra 86/100

 **AKTIVITETSTILBUD**
Meget bra 83/100

SPORT

-  **Jordal ballbane og skatepark** 4 min 
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 0.3 km
-  **Vålerenga skole** 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  **FitnessRoom Kværnerbyen** 8 min 
-  **SATS Kampen** 8 min 

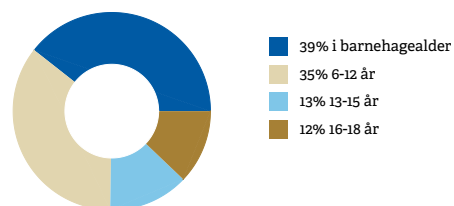
BOLIGMASSE



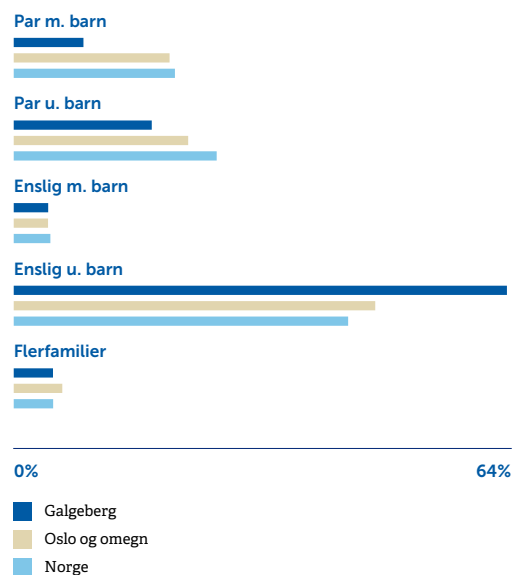
VARER/TJENESTER

-  **Tøyen Torg** 14 min 
-  **Ditt apotek Kværnerbyen** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

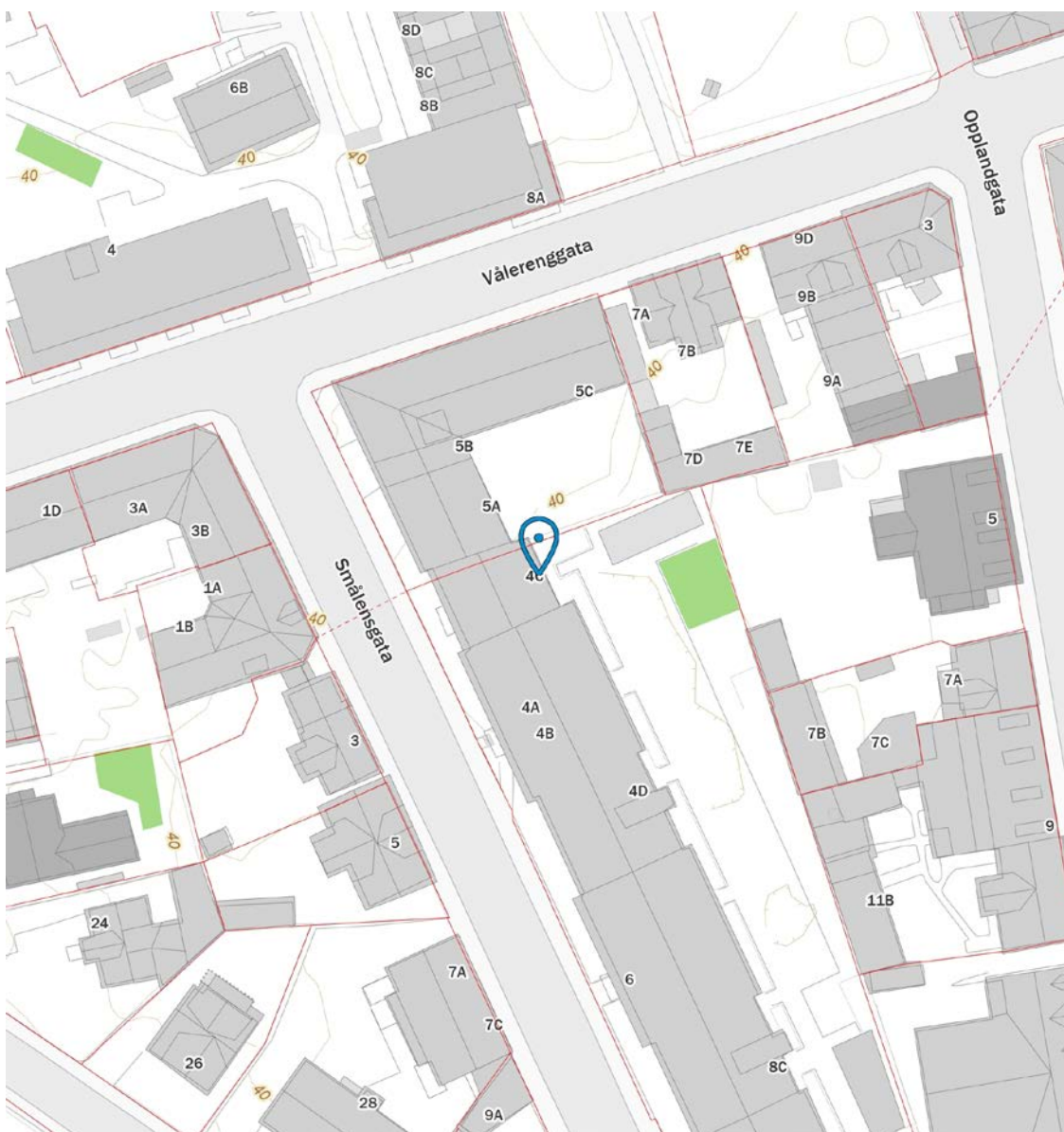
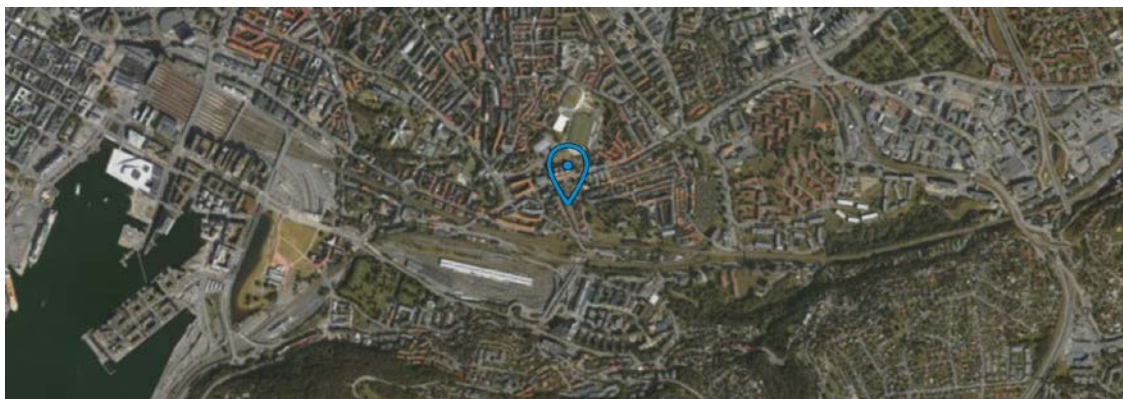


SIVILSTAND

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smålsengata 4C , 0657 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 251

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 21022-1031

Referansenummer: GQ1114

Autorisert foretak: BORGEN TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Kent Borgen

Kent Borgen
Uavhengig Takstingeniør
post@borgentakst.no
988 99 963

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Leilighetens innvendige overflater fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslittasje. Baderommet og innvendig VVS anlegg har ut fra alder oppgraderingsbehov på sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk oppført i betong og murkonstruksjoner.
Utvendig fasade er tekket med fasadeplater og blekk.
Skrånet utvendig sal-tak ikke besikket.
Innvendig takkonstruksjon bygget opp av bjelkelag og trevirke.
Etasjeskiller bestående av betong.
Støpte trapper i felles trappeoppgang.
Bebyggelsen er forankret med støpt såle til grunnmasser.

Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen, og ikke kontrollert videre. Det er ikke satt tilstandsgrad på borettslagets eiendomsmasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Øvrige rom entre, soverom og stue.

Gulver: Laminat og herdet parkett.
Vegger: Malte slette flater og malte strier.
Tak: Malte betongflater.
Innvendige malte lettdører.

Oppvarming: Elektrisk.
Takhøyder: 2,32 - 2,33 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra 1980.
Baderommet har flislagt gulv og malte flater ved vegger og i himling.
baderomsinnredning bestående av underskap med slette tre-fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebeholder.
Veggmontert speil og lampe.
Dusjkabinett med dusjstativ og to-greps blandebeholder.
Gulvmontert wc.
Opplagg for vaskemaskin.

Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,33 - 2,34 m.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra år 2020 med slette stålfroter.
Laminat benkeplate / oppvaskkum i stål, med ett-greps blandebeholder.
Integrert komfyr med platetopp / Vegghengt avtrekksvifte med komfyrvakt.
Frittstående kjøleskap og frys.

Gulv: Laminat / Vegger: Malte flater og fliser / Tak: Malt betongflate.
Takhøyde: 2,33 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med sikringer i felles oppgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

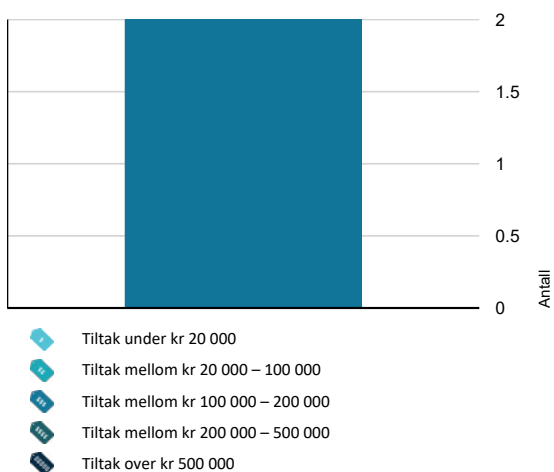
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt godkjente byggetegninger i forbindelse med takstoppraket. Byggetegningen stemmer overens med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at det er tilgjengelighet ved overflater. Befaringen er gjort ut fra synlige overflater og flyttbare innredninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard

Borettslagets utvendige fasade holder god standard.

Vedlikehold

Borettslagets fasade er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har innvendige tre-karmer og er utvendige tekket med blekk.

Eier har nylig fått skiftet ut innvendige pakninger i karmene. Vinduene fremstår videre med normal bruksslittasje og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør (B-30) Produsent: Sagadøren AS.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Døren har ut fra alder generell bruksslittasje i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Pakninger i eldre dører som dette blir over tid mer porøse og har redusert elastisitet. Utskifting av pakninger anbefales for å opprettholde god tetthet. På generelt grunnlag og ut fra dørens alder kan det på sikt anbefales utskifting av ytterdøren.

Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet alder og bruksslittasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leilighetens gulvflater er belagt med laminat og herdet parkett.

Laminat-gulv fra entre og ut til kjøkken ble skiftet ut i 2026 og fremstår i hel og god stand. Øvrige gulvflater ved soverom og stue har noe mer bruksmerker i overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra gulvflate ved soverom og stue. Disse gulvene fremstår med noe bruksslittasje og riper i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra bruksslittasje i overflater.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflate vegger og tak består av malte slette betongflater, samt malte strier og plater.

Det er noe eldre strier på vegger, men overflatene fremstår godt vedlikeholdt. Angitt tilstandsgrad vurderes ut fra normal bruksslittasje og mindre avvik.

Ved overtagelse av brukt bolig kan det alltdis påregnes kostnader for noe vedlikeholdsbehov. Borehull i vegger etter bilder og hyller, samt noe mindre bruksmerker i overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i blokken består av betong.

Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulver. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom og ut fra tilgjengelighet.

Entre og mellomgang: 8 mm.

Kjøkken: 3 mm .

Soverom: 8 mm.

Stue: 6 mm.

Nivåforskjellene opplevdes ikke å være betydelig merkbart og vurderes ut fra Norsk Standard (NS 3600) til angitt tilstandsgrad.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier har utført radonmåling der nivået viste 36 Bq/m³. Dette er under tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Norges geologiske undersøkelse har følgende beskrivelse om dette området, og området er merket med gul farge som tilsier moderat til lav :

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger.

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører bestående av eldre malte lettdører.

Dørene fremstår i hel og god stand, men soveromsdøren har noe justeringsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra dørenes alder, samt noe justeringsbehov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at ved tidligere vannlekkasje fra utett drenering under kjøkkenvindu ble det oppdaget sølvkre i forbindelse med fuktskaden. Denne fuktskaden ble utbedret i regi av borettslaget og sølvkre ble fjernet av fagpersonell innen for dette området.

Eier opplyser at det ikke er registrert noe sølvkre i etterkant av dette. Forholdet vurderes derfor å være utbedret og angitt tilstandsgrad settes med bakgrunn av dette.

Under befaringen kunne jeg heller ikke se noe tegn til sølvkre i boligen. Det gjøres videre oppmerksom på at sølvkre i eldre borettslag ikke er uvanlig i sluk og avløpsrør. Dersom det skulle vise seg i senere tid tegn til dette, anbefales det å kontakte styret for å få videre bistand og eventuell plassering av krefeller.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeår og er bygget opp etter løsninger og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Angitt tilstandsgrad settes automatisk av rapportsystemet ut fra våtrommets alder. Angitt prisvurdering er satt ut fra hva det kan koste å oppgradere våtrommet etter dagens krav til tette bad.

Skal badet videre benyttes i det stand det er, så må dagens løsning videre benyttes der avløpsrør fra kabinett er direkte tilknyttet til avløp og sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra denne mangelen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegger og tak bestående av malte betong-flater og plater.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflatene fremstår i hel og grei stand men vurderes ut fra alder til angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflatene er ikke bygget opp etter dagens krav til tette våtrom. Dagens løsning med dusjkabinett må derfor videre benyttes for videre bruk av badet.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra overflatenes alder, samt usikkerhet vedrørende oppbyggingen av veggens tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv fra byggeår.

Gulvets overflate har ut fra alder noe bruksslittasje og gulvet tilfredstiller ikke krav til fall.

Fall rundt sluk ble målt til ca 3 mm med en avstand på 50 cm ut fra slukrist. Fall rundt sluk skal være 1 cm med en avstand på 50 cm ut fra slukrist (1:50).

Øvrig fall i gulv fremsto mer eller mindre flatt. Det er ikke krav til fall i gulv utenfor dusjsone, men da må det kunne dokumenteres at det er oppbrett med vanntett sjikt bak terskel på minimum 1,5 cm. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet alder og bruksslittasje, samt ikke tilfredstillende fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt er fra byggeår 1980.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra alder, da det ikke lengre er noe garanti for at membran, tettesjikt og sluk kan oppreolde sin funksjon eller holde tett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Underskap med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri. Gulmontert wc og dusjkabinett.

Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert betydelige avvik rundt bygningsdelene. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslittasje der alder må ses i betraktning.

Ved oppussing av våtrommet vil det være naturlig å skifte ut innredningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har naturlig ventilasjon i form av luke i tak og spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekksystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurensset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekksystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

Angitt tilstandsgrad er vurdert da det ikke er tilfredstillende styrke rundt luftutvekslingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble boret hull for å fukt-kontrollere bunnsvill i baderomsveggen. Borehullet ble utført fra tilstøtende vegg av badet via entre.

Det ble satt fuktmålerpigg i bunnvillan og det viste normale verdier under befaringen. Det ble videre fuktkontrollert på baderommets innvendige overflater med godkjent fuktmålerverktøy Protimeter MMS 2, og det viste normale verdier ved befaringsstidspunktet.

Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke viste unormale verdier under befaringen. Baderommet har vært benyttet med dusjkabinett som er en positiv løsning for ett eldre baderom som dette.

Dersom badet skal videre benyttes i det stand det er bør nåværende løsning videre benyttes der dusjkabinett er direkte tilknyttet til avløp.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra år 2020.

Kjøkkenets innredning fremsto i hel og fungerende stand, med normal bruksslittasje som forventet etter alder. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort ut fra tilgjengelighet. Eventuelle skjulte skader ved oppfylte skuffer og skap er for meg ukjent. Det anbefales i den sammenheng egenkontroll av dette ved tilgjengelighet og før overtagelse.

Det ble fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt under oppvaskkum og rundt kjøleskap og frys. Det viste normale verdier under befaringen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre kobberør i leiligheten. De innvendige kobberørene ser ut til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Hovedstoppekrane er plassert utenfor boligens bruksareal. På generelt grunnlag kan det anbefales å montere innvendig stengekrane så nært hovedinntaket som mulig. Dette for å få raskere tilgang til avstenging dersom en lekkasje skulle oppstå.
- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet vannrørenes alder, manglende dokumentasjon, samt manglende lekkasjesikring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør bestående av plast.

Servant på bad hadde treg avrenning ved funksjonstest. Det anbefales derfor rens av avløpsrør og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset avrenning kan indikere redusert kapasitet eller begynnende tilstopping, med risiko for driftsproblemer og tilbakeslag over tid.
- Det anbefales å undersøke årsak og utføre rensing eller vedlikehold av avløpsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Angitt tilstandsgrad er satt grunnet treg avrenning ved servant, samt alder av avløpsrør og sluk.

Eier har fått skiftet ut avløpsrør på oppvaskkum ved kjøkkenet og dette ble utført av Stor-Øslo rørleggerservice AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Kjøring T / R Hente kjøkkenkran fra kontoret Se på avløp jobben, Materialluta Koble avløp, tetthetsprøving Montere kran.

Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av VVS-kyndig fagmann ved eierskifte.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er bygget opp med naturlige ventilasskanaler i form av luker i tak og spalter i overkant av vinduer.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2, da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt. Til tross for dette er denne typen ventilasjon normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet eldre naturlig ventilasjonssystem.

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og består av eldre skrusikringer. Det er felles måler-rom i borettslagets fellesareal ved underetasje.

Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det settes derfor ikke tilstandsgrad på elektriske anlegg, da dette er utenfor min byggfaglige kompetanse.

I etterkant av befaringen har eier hatt elektriker for ferdigstillelse av arbeid, samt en generell gjennomgang i forbindelse med salg. Eier opplyser at samsvarserklæring vil bli fremlagt før eventuell overtagelse.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra Elvia.no datert 05.03.2012 uten åpne avvik.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er fremlagt slukkeapparat i leiligheten og det er montert røykvarsler i tak. Kjøkken har etablert komfyrvakt.

Ut fra hva jeg kunne se, vurderes dette å være i orden.

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

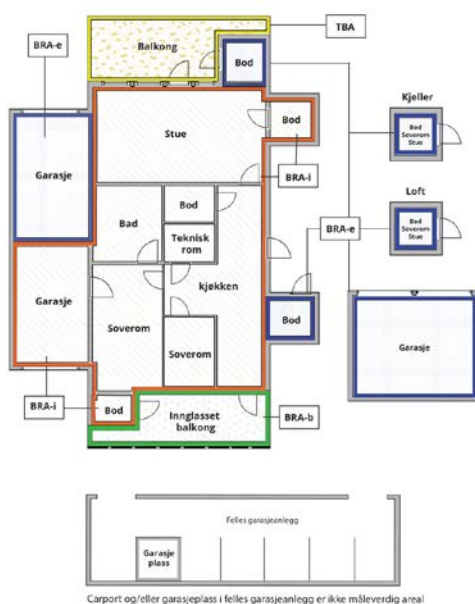
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	
Loft		6		6	
Loft					
SUM	59	6			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Loft			
Loft		Bod	

Kommentar

Boligens interne bruksareal ble målt opp til 59 m² og er ført inn under (BRA-i).

Det fremvises loftsbod som er tilknyttet til den aktuelle boenheten. Denne loftsboden ble målt opp til 6 m² og er ført inn under eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger i forbindelse med takstoppraket. Byggetegningen stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det var tidligere vannlekkasje inn til kjøkken grunnet utett drenering fra utvendige forhold. Kjøkkengulvet ble skiftet ut grunnet fuktskader. Nytt gulv ble lagt gjennom kjøkken og ut til endre. I denne forbindelse ble kjøkkenets innredning demontert og bygget opp etter det nye gulvet var lagt. Denne jobben ble utført i regi av borettslaget og eier har oversendt dokumentasjon for dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Kent Borgen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	251		0	3048.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smålsengata 4C

Hjemmelshaver

Ann Oddrun Medby

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
K0101/SMÅLENSGATA BORETTSLAG	948236540	K0101	Obos Eiendomsforvaltning AS	Medby Ann Oddrun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Vålerenga / Galgeberg med kort avstand til det meste. Gangavstand til dagligvarehandler, spiseplasser og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har tilknytting til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens reguleringsplankart

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfalterte gangveier, beplantning og mindre grøntarealer, samt felles bak-gård. Tomten fremstår planert i noe skrånnet terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	
2	15.07.2026	
3	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann Oddrun Medby

Boligen

Smålensgata 4C

0657 OSLO

0301-232/251/0/0

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6016260154 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Skade på gipsvegg grunnet feilinnstallert kran til vaskemaskin utført av tidligere eier. Ble ordnet via borettslaget i 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Ble gjort via borettslag OBOS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gipsvegg på tilstøtende tavlerom

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vask og dusjkabinett utført av eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja



Dreneringsproblem utefra- det kom vann inn på kjøkken. Hele gulvet på kjøkken er byttet ut våren 2026. Dette ble gjort av OBOS- ved firmaet Vaktmester Andersen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vaktmester Andersen på oppdrag fra borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all av gulv inkludert tverrbjelker. Alt gammelt ble fjernet. Lagt på nye gulvplater og nytt gulv (laminat)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vaktmester Andersen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all av gulv inkludert tverrbjelker. Alt gammelt ble fjernet. Lagt på nye gulvplater og nytt gulv (laminat) Det ble også gjort drenering av området utenfor leiligheten

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det ble observert sølvkre i en kort periode til vannskade ble avdekket i mai 2026. Det har ellers ikke vært problemer med dette siste 13 årene og det har ikke vært observert sølvkre etter skadedyrkontroll i leiligheten som ble utført mai 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Vaktmester Andersen

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 7

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektromiljø

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Det ble foretatt måling i tidsrommet 10.12. 2025 - 28.3.2026
Resultat - høyeste måleverdi 48 Bq . Høyeste årsmiddelverdi 36 Bq.

Verdiene tilsier at det ikke skal gjøres tiltak

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Boligsalgsrapport fra 2013 finnes

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Økning i fellesutgifter på 4 % fra juni 2026

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

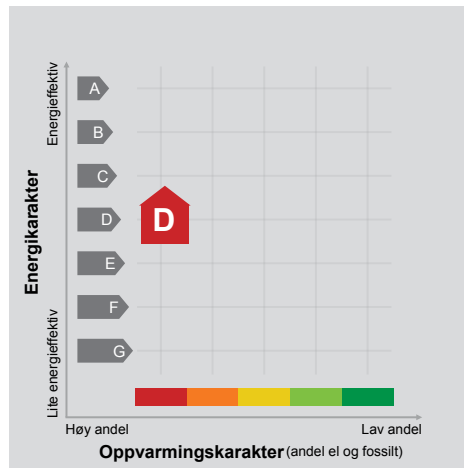
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



ENERGIATTEST

Adresse	Smålsengata 4C
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	251
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80823282
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	Energiattest-2025-239614
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1980
Bygningsmateriale:
BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Smålensgata 4C	80823282	K0101	0	0	1

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1980

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	53 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	53 m ²
Totalt BRA	53 m ²
Oppvarmet luftvolum	126 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	78,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	86,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	155,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 874 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 814 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 874 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 874 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 874 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Gamle Oslo v/Emilie Gjermstad
Galgeberg 3, 0657 OSLO
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6016260154 . Vår ref.: 0498-1-101

Dato: 08.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Smålensgata Borettslag
Organisasjonsnr: 948236540
Andelseier: Medby, Ann Oddrun
Medeier:
Leilighetsnummer: 101
Adresse: Smålensgata 4 C, 0657 OSLO
Andelsnummer: 1
Gnr. 232
Bnr. 251

Borettsinnskudd: Kr. 62 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81697479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Søkt om lån

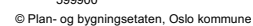
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

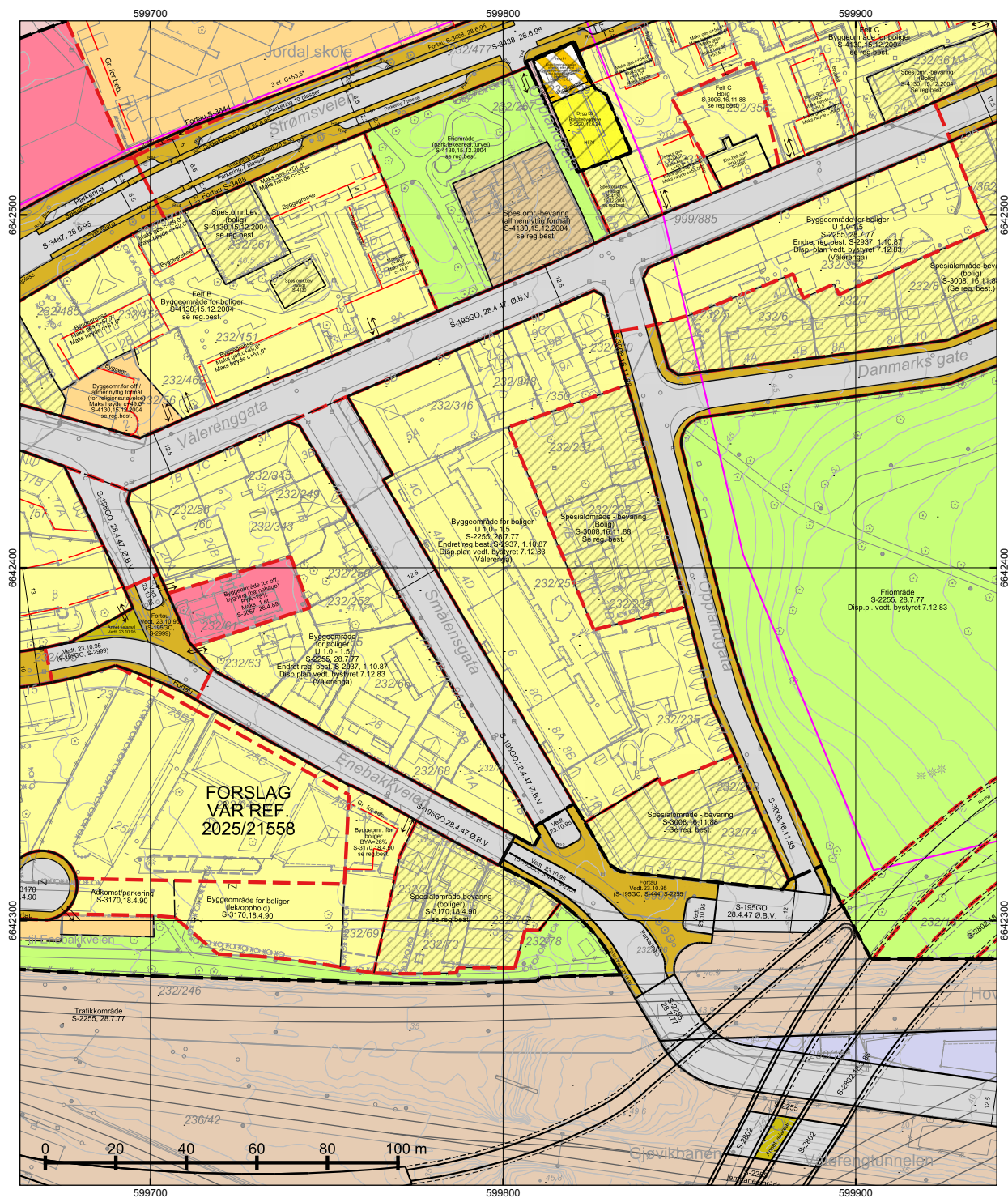
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208784757
Låntype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	14 489 798,00
Innfrielsesdato:	30.04.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

78

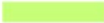
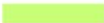
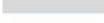
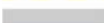
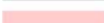
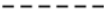


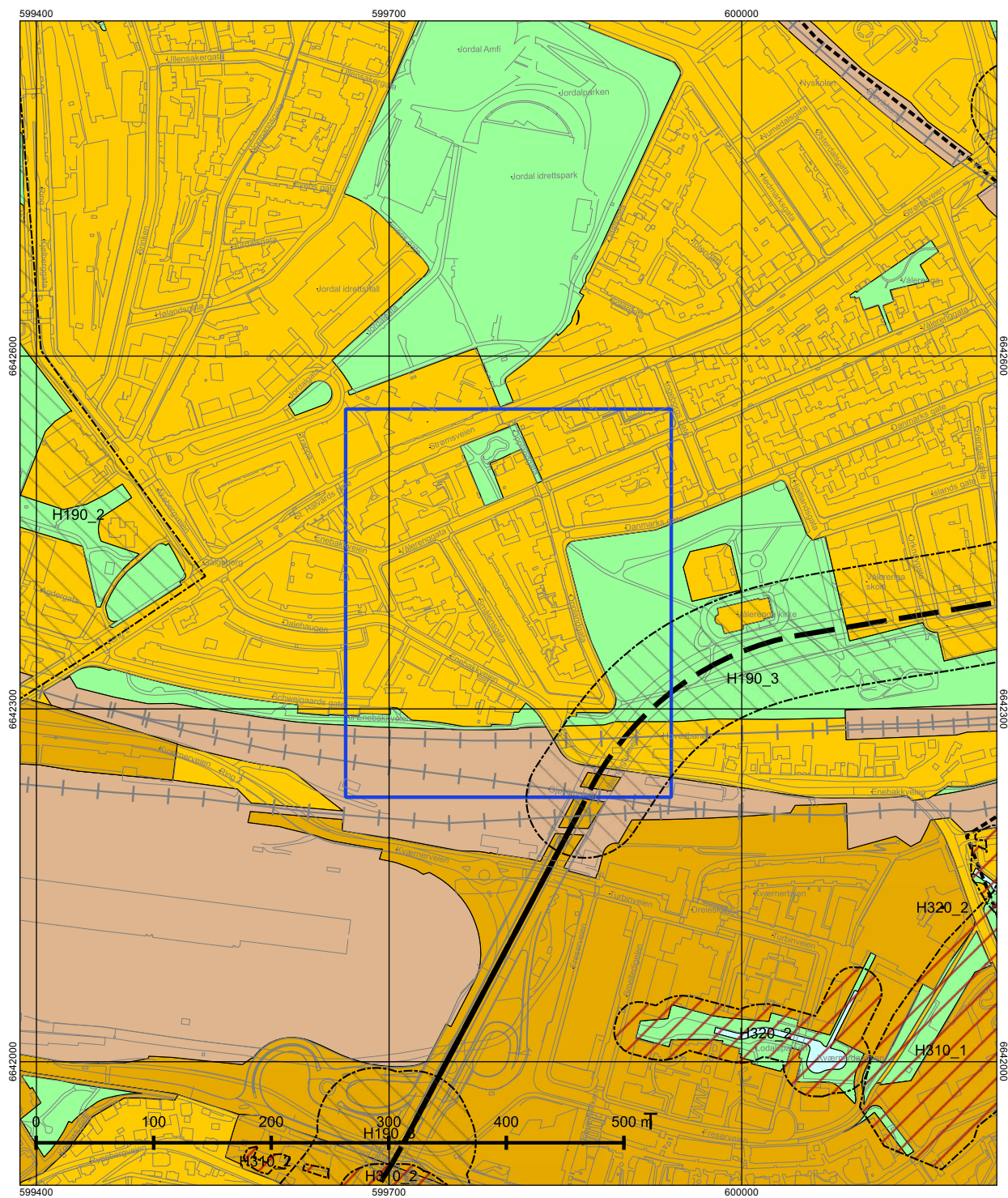
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.07.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 160332/ 86536340 Adresse: Smølenegata 4	Deres ref.:	
	Gnr/Bnr: 232/251	Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2021 - Trasé for jernbane		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Feltinndeling		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160332/86536340
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 1150 60

GH/LH

KOPI

Oslo, den 13.8.1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Smålenegaten 4, Oslo 6

Arbeids art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Trygve Bjerke, Linstows gate 6, Oslo 1

Byggemåler
Ark. Ragnar Barstad, Kirkeveien 64, Oslo 3

Ansvarshavende
Trygve Bjerke, Linstows gate 6, Oslo 1

Journalnr.
76/1998

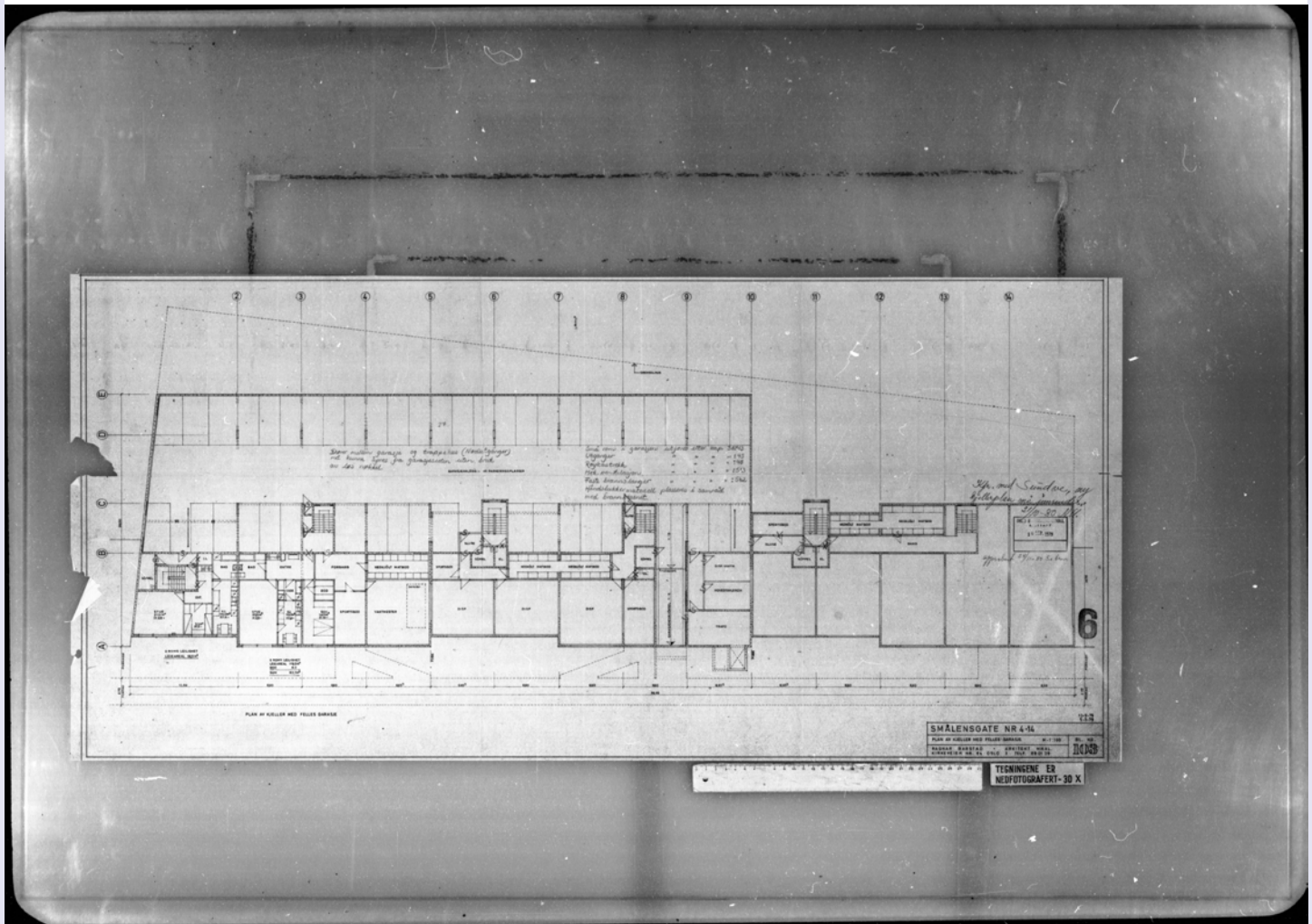
Avsluttende synsforretning
10.8.1982

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G. Heber



Protokoll til årsmøte 2026 for SMÅLENSGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948236540

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. april kl. 22:00 til 24. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 21. april 2026, møte er fysisk og holdes i beboerrommet. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gurdip Singh Oberoi er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Husordensregler

Under avsnitt "Generelle bestemmelser" føyes følgende til:

Bruk av grill på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på borettslagets balkonger. Dersom elgrill eller gassgrill benyttes, skal produktets regler for bruk og lagring følges.

Kullgrill gir mye røyk og lukt og er brannfarlig.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Husordensregler

Under avsnitt "Generelle bestemmelser" føyes følgende til:

Lading batteri til elektrisk sykkel, sparkesykkel og ståbrett

Batterier til el-sykkel lades og oppbevares på egnet sted og ikke i nærheten av brannfarlig materiale

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: styret viser her til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som gir følgende anbefaringer:

- Les bruksanvisningen
- Ikke bruk umerkede batterier
- Ikke lad mens du sover eller ikke er hjemme
- Ikke lad et skadet batteri
- Rengjør batteriet

Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Husordensregler

Under avsnitt "Generelle bestemmelser" føyes følgende til:

Fuglemat

Det er ikke tillatt å mate fuglene fra fuglebrett eller lignende.

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: styret har fått rådgivning av Pelias AS, et skadedyrfirma, som sterkt fraråder mating av fugler i borettslag, da dette tiltrekker skadedyr.

Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Husordensregler

Avsnittet endres fra:

RO I LEILIGHETER OG OPPGANGER

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl 22:00 og kl. 07:00.

Lek og støy i trapper og trapperom er ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Saksinformasjon: styret har fått klager på at vaskemaskin-bruk gir mye gjenlyd i betongveggene i borettslaget, og forstyrrer nattesøvn.

Til:

RO I LEILIGHETER, OPPGANGER OG PÅ BALKONGER

Det skal være ro i leilighetene, oppgangene og på balkongene mellom kl 22:00 og kl. 07:00. Lek og støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Vaskemaskin og tørketrommel skal som hovedregel ikke benyttes om natten.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Tillegg i avsnitt "Ro i leiligheter og i oppganger"

Følgende foreslås lagt til:

Det skal utvises hensynsfull atferd på balkongene

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: styret har fått klager på at vaskemaskin-bruk gir mye gjenlyd i betongveggene i borettslaget, og forstyrrer nattesøvn.

Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Endring av vedtektene, punkt 8-1 Styret

Avsnittet endres fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst

4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Avsnittet endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst

4 andre medlemmer med eventuelt vara.

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: varaer deltar vanligvis lite i styrearbeid. Det er ikke behov for å ha en vara per styremedlem.

Avsnittet endres derfor slik at valgkomiteen kan gjøre en vurdering av ant

Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Andre Plaum (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Andre Plaum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mads Lee Gill (32 stemmer)

Bente Olsen (30 stemmer)

Magnus Hummel Vøllø (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mads Lee Gill

Bente Olsen

Magnus Hummel Vøllø

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Gry Main Sjødin Neander (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gry Main Sjødin Neander

Varadelegat (1 år)



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 498

SMÅLENSGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMÅLENSGATA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. april kl. 22:00 og lukker 24. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/498>

Det holdes også et frivillig møte 21. april kl. 18:00 , Beboerrommet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Husordensregler
9. Husordensregler
10. Husordensregler
11. Endring av vedtektene, punkt 8-1 Styret
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SMÅLENSGATA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gurdip Singh Oberoi er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kostnadsdiagram.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Boligomsetning.pdf
4. Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under avsnitt "Generelle bestemmelser" føyes følgende til:

Bruk av grill på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på borettslagets balkonger. Dersom elgrill eller gassgrill benyttes, skal produktets regler for bruk og lagring følges.

Kullgrill gir mye røyk og lukt og er brannfarlig.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under avsnitt "Generelle bestemmelser" føyes følgende til:

Lading batteri til elektrisk sykkel, sparkesykkel og ståbrett

Batterier til el-sykkel lades og oppbevares på egnet sted og ikke i nærheten av brannfarlig materiale

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: styret viser her til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som gir følgende anbefaringer:

- Les bruksanvisningen
- Ikke bruk umerkede batterier
- Ikke lad mens du sover eller ikke er hjemme
- Ikke lad et skadet batteri
- Rengjør batteriet

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 9

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under avsnitt "Generelle bestemmelser" føyes følgende til:

Fuglemat

Det er ikke tillatt å mate fuglene fra fuglebrett eller lignende.

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: styret har fått rådgivning av Pelias AS, et skadedyrfirma, som sterkt fraråder mating av fugler i borettslag, da dette tiltrekker skadedyr.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 10

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

RO I LEILIGHETER, OPPGANGER OG PÅ BALKONGER

Det skal være ro i leilighetene, oppgangene og på balkongene mellom kl 22:00 og kl. 07:00. Lek og støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Vaskemaskin og tørketrommel skal som hovedregel ikke benyttes om natten.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: styret har fått klager på at vaskemaskin-bruk gir mye gjenlyd i betongveggene i borettslaget, og forstyrrer nattesøvn.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 11

Endring av vedtektene, punkt 8-1 Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avsnittet endres fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst

4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Avsnittet endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst

4 andre medlemmer med eventuelt vara.

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: varaer deltar vanligvis lite i styrearbeid. Det er ikke behov for å ha en vara per styremedlem. Avsnittet endres derfor slik at valgkomiteen kan gjøre en vurdering av ant

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Andre Plaum

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Olsen
- Mads Lee Gill
- Magnus Hummel Vøllø

Vedlegg

1. Redegjørelse fra valgkomiteen i Smalønsengata borettslag 2025.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gry Main Sjødin Neander

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Andre Plaum
-

Sak 14

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Per Halvorsen
 - Solbrit Holm
-

Styrets årsrapport

Styrets sammensetning

Smålensgata borettslag hadde følgende styre i perioden januar - april 2025:

Solbrit Holm, oppg 4D, styreleder

Per Halvorsen, oppg 8a

Christian André Plaum, oppg 4d

Henrik Engja Stake, oppg 6

Følgende styre ble valgt på årsmøtet i april 2025:

Gry Sjødin Neander, oppgang 6, styreleder

Per Halvorsen, oppg 8a, nestleder

Christian Andre Plaum, oppg 4d

Henrik Engja Stake, oppg 6

Tove Laurhammer Tennbakk, oppg 8a

Følgende ble valgt som varaer:

Bente Olsen, oppg 8a

Mads Lee Gill, oppg 6

Magnus Hummel Vøllø, oppg 4a

Mette Irene Harviken, oppg 4d

Pål Amdal Magnusson, oppg 4d

Varaer har ikke møtt i 2025.

Beboerrommet har også i 2025 vært driftet av Elisabeth Sotnedal i 4d.

Admin for dyrkekassene i bakgården var også i 2025 Kathrine Græsdal i 8a.

Møter og representasjon

Det har vært avholdt 13 styremøter i 2025, inkludert konstituerende møte for nytt styre i april, budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører fra OBOS. Styremedlemmene har i tillegg hatt løpende kontakt med hverandre i lukket gruppe på Vibbo, gjennom sms, e-post og telefon. Kontakt mellom forretningsfører og styret har foregått elektronisk og på telefon.

Styret løpende oppgaver inkluderer godkjenning av fremleie, printe nøkkelbrikker og installert mobilnøkler fra Certego AS. I tillegg er oppgaver som kontroll og godkjenning av fakturaer. Kontakten mellom styret og beboere har gått gjennom meldinger på Vibbo, sms, telefon og direkte kontakt.

Styret har deltatt på OBOS årskonferanse og generalforsamling.

Økonomi

Styret har hatt høyt fokus på økonomien i 2025, og som man kan se av regnskapet, er et underskudd fra 2024 snudd til et lite overskudd i 2025. Det ble gjort flere grep i 2025 med avtaler og annet i borettslaget som har bidratt til dette. Det kan her nevnes at styret undersøkte om det ville lønne seg å bytte forsikringsselskap - noe det ikke var grunnlag for. Vi fortsetter derfor med Gjensidige forsikring.

Styret har hatt en forsikringssak hos en ny beboer i 2025.

HMS

Brannsikring

Brannsikring er blant styrets prioriterte arbeidsoppgaver. For inneværende styreperiode har det resultert i:

- Utskifting av batterier i røykvarslere i boenhetene, samt sjekk av brannslukningsapparater og rømningsveier. Utført 3. og 4. mars 2026 i henhold til løpende avtale med Norsk Brannvern AS.
- Montering av røykvarslere i 2. og 4. etasje i oppgangene. Utført av vaktmester medio desember 2025.
- Løpende avtale med Everlite AS om årlig kontroll av brannlukene i toppen av oppgangene 4a, 6 og 8a.
- Regelmessig gjennomgang av el-anlegget med påfølgende utbedring av eventuelle el-avvik. Etter el-gjennomgang høsten 2024, ble utbedringer gjennomført av Ing. Hans Becker medio juni 2025.
- Termografering av el-tavler og varmvannsbereder for sjekk av eventuelle varmelekkasjer/overoppheting: Utført av M-Tek i januar 2026.
- Beboerinformasjon om beboernes individuelle ansvar. Dette ansvaret omfatter bl.a.:•Å unngå blokkering av rømningsveier mellom verandaene•Å unngå å lagre gjenstander i fellesarealer (opp ganger, loft etc.) for å sikre fri passasje for brannvesen og øvrige nødetater ved eventuell evakuering.•Å holde eget sikringsskap låst.•Å montere komfyrvakt.•Å melde fra til styret om observerte HMS-avvik.

Annet

- Årlig vernerunde utført i forbindelse med dugnad.
- Årlig kontroll av lekeplass v/vaktmester.
- Beskjæring av lønnetre som strekker seg over lekeplassen fra barnehagen på andre siden av gjerdet for å forebygge nedfall av tørre greiner. Utført og bekostet av bhg. høst 2025.

Beredskap

Styret har etablert en beredskapsgruppe i 2025, som blant annet vurderer felles initiativ for å støtte beboernes egenberedskap. Det er informert om egenberedskap og naboberedskap i informasjon fra styret på Vibbo.

Vedlikehold

Borettslaget er i 2026 46 år gammelt, bygningene ble oppført i 1980. Det gjør at vedlikehold vil ha stort fokus også framover. Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen, som gjennomgår bygget annenhver uke. Firmaet har håndtert flere av vedlikeholdsoppgavene som har oppstått underveis i løpet av året.

Borettslagets beboere er gode til å si fra når noe oppstår, det gjør at vi vanligvis får tatt tak i det som oppstår raskt. Noen punkter i inneværende styreperiode:

- Termofotografering i januar av el-tavler og varmtvannsbereder for å sjekke eventuelle varmelekkasjer/overoppheting.
- Borettslaget har avtale med skadedyrfirmaet Pelias AS, som håndterer skadedyrkontroll.
- Borettslaget har også avtale med renholdsfirmat Real Facility Services. De sørger for vask av opp ganger med vaskedag onsdager, vask av ganger fra garasje mot opp ganger + toilett i kjeller en gang/måned. Beboerommet vaskes hver tredje måned. Etter vinteren renses gelenderne, før jul vaskes glassdører, vindu og de tørke støv. Gulvene bones to ganger pr. år.
- Grunnvannspumpa avga alarm flere ganger i 2025, og ble derfor sjekket. Det var nok med en justering, og den fungerer nå som den skal.
- Uvedkommende kom seg inn i garasjen og tagget to vegger. Dette ble fjernet.
- Styret undersøker en sak om lukt i ventilasjonsanlegg, som har pågått siden 2025.

- Navn på ringeklokker blir oppdatert når nye flytter inn.

Vedlikeholdsplan for de neste årene

Styret har i perioden jobbet med å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget, med tanke på de neste årene. Planen legges fram til orientering ved dette årsmøtet. Planen tar for seg nødvendig vedlikehold og utskifting av sentralt utstyr, som varmtvannsberederen. Varmtvannsberederen gir varmtvann til alle boenhetene i borettslaget. Den er fra byggets oppføring, og det er nødvendig med utskifting på kort sikt. Berederen fikk en liten reparasjon i 2025, og fungerer som den skal, men det anbefales at den skiftes ut før den gir seg. Styret innhenter i disse dager tilbud på ny bereder. Planen legger også opp til utskifting av deler av hovedtavlen på sikt.

Vedlikeholdsplanen inkluderer også utskifting av takene på de fire utstikkende verandaene i borettslagets fjerde etasje.

Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader i 2025, onsdag 30. april og lørdag 25. oktober.

Ved hver dugnad er det bestilt container for restavfall og el-avfall.

I 2025 ble det under dugnadene gjennomført nødvendig vedlikeholdsarbeid i bakgården og i beboerrommet. Bakgården får stadig nye tilskudd, og i 2025 gikk styret til innkjøp av to nye epletrær. I beboerrommet er det blant annet montert nye stoler.

Dugnadene ble som alltid avsluttet med pizza, kaffe og hyggelig samvær.

Styret vil rette en stor takk til beboere som bidrar med det de kan for fellesskapet vårt under dugnadene, og også utenfor dugnaden.

Kommunikasjon

Styret har lagt ut informasjon til beboerne på Vibbo fortløpende og etter hvert styremøte. Informasjon henges også opp på tavlene i oppgangene og/eller på utgangsdørene.

Alle beboere har takket ja til elektronisk informasjon via Vibbo.

Beboere bruker også Vibbo til egen informasjon, varsel til sine naboer ved støyende arbeid osv.

Sosialt naboskap

Borettslaget hadde sommeren 2025 45-årsjubileum, noe som ble feiret i bakgården. Alle i borettslaget ble selvsagt invitert, det samme gjaldt for våre nærmeste naboer. Det ble en fin markering, og mange uttrykte ønske om å gjøre noe tilsvarende ved en senere anledning. Denne gangen tok fellesskapet regningen, noe som ble godt mottatt.

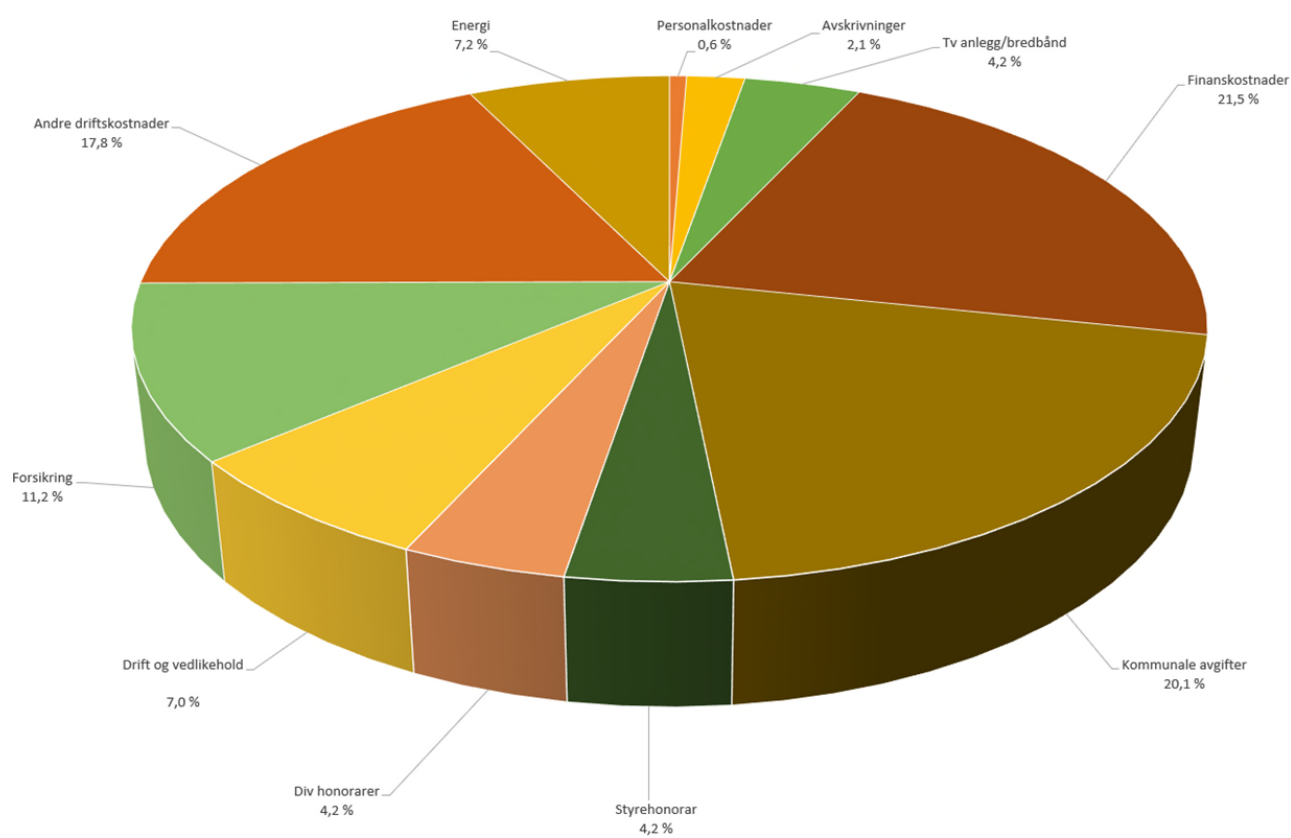
Det er mye bruk av bakgården i vår- og sommerhalvåret, for eksempel til litt enkel dyrking, sosiale eventer og lek for barn. Her møter man ofte naboen en sommerdag.

Dyrkingen foregår i 18 små kasser i bakgården. Styret kjøper inn jord, naturgjødsel og jordforbedringsmidler.

Til jul bestilles det juletre med lys til bakgården.

Beboerrommet er fullt utstyrt til selskaper opp til 30 personer, og kan leies for en billig penge.

Kostnadsdiagram



SMÅLENSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948236540, KLIENTNR. 498

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		439 098	865 311
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		211 999	-434 275
Tilbakeføring av avskrivning	15	75 468	75 467
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-312 482	-292 224
Innsk. øremerk. bankkto		-1 063	-8 226
Uttak øremerk. bankkto		7 320	233 045
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-18 758	-426 213
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		420 340	439 097
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		535 945	511 433
Kortsiktig gjeld		-115 605	-72 336
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		420 340	439 098

SMÅLENSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948236540, KLIENTNR. 498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 703 637	3 475 810	3 653 000	3 835 000
Ladeinntekter elbil		40 415	51 429	0	0
Andre inntekter	3	18 000	16 033	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 762 052	3 543 272	3 653 000	3 835 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger	15	-75 468	-75 467	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 500	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-117 220	-112 715	-120 000	-125 400
Konsulenthonorar		-23 315	-16 843	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-257 655	-770 923	-495 000	-808 000
Forsikringer		-399 060	-391 469	-439 000	-446 000
Kommunale avgifter	8	-717 208	-659 625	-711 000	-699 888
Energi/fyring	9	-260 069	-244 024	-260 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 378	-141 240	-137 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-639 578	-661 664	-307 000	-348 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 822 476	-3 219 390	-2 631 000	-3 035 088
DRIFTSRESULTAT		939 577	323 882	1 022 000	799 912
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 964	58 584	0	0
Finanskostnader	12	-772 542	-816 741	-802 000	-711 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-727 578	-758 157	-802 000	-711 000
ÅRSRESULTAT		211 999	-434 275	220 000	88 912
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-434 275		
Reduksjon udekket tap:		211 999	0		

SMÅLENSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948236540, KLIENTNR. 498

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 952 000	17 952 000
Tomt		273 893	273 893
Andre varige driftsmidler	15	75 468	150 936
Øremerkede bankinnskudd		54 956	43 888
SUM ANLEGGSMIDLER		18 356 317	18 420 717
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 719	7 657
Driftskonto OBOS-banken		527 958	63 291
Sparekonto OBOS-banken		268	440 485
SUM OMLØPSMIDLER		535 945	511 433
SUM EIENDELER		18 892 262	18 932 150
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Udekket tap	16	-3 131 608	-3 343 607
SUM EGENKAPITAL		-3 126 108	-3 338 107
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 124 928	14 437 410
Borettsinnskudd	18	7 725 500	7 725 500
Annen langsiktig gjeld		52 337	35 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 902 765	22 197 922
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 167	57 418
Påløpte renter		3 938	4 418
Annen kortsiktig gjeld	19	10 500	10 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 605	72 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 892 262	18 932 150
Pantstillelse	20	22 736 300	22 736 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2026
Styret i Smålensgata Borettslag

Gry Main Sjødin Neander

Christian André Plaum

Henrik Engja Stake

Tove Laurhammer Tennbakk

Per Halvorsen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	25 748
Felleskostnader	3 674 889
Parkering	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 703 637

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Depot leie	18 000
SUM ANDRE INNTEKTER	18 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	-150 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 375
SUM REVISJONSHONORAR	-9 375

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 275
Drift/vedlikehold VVS	-52 388
Drift/vedlikehold elektro	-58 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 278
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 810
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 977
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-10 129
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-257 655

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 797
Vann- og avløpsgebyr	-453 116
Renovasjonsgebyr	-238 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-717 208

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-260 069
SUM ENERGI / FYRING	-260 069

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 701
Vaktmestertjenester	-398 146
Renhold ved firmaer	-150 625
Andre driftskostnader	-2 482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 000
Andre kontorkostnader	-1 443
Telefon, annet	-2 568
Kontingenter	-11 000
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-21 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-639 578

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	42 291
-------------------------	--------

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 342
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 326
Renter bank	5
SUM FINANSINNTEKTER	44 964

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-328 432
Pantegjeldsrenter	-444 110
SUM FINANSKOSTNADER	-772 542

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 952 000
SUM BYGNINGER	17 952 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

REHABILITERING

Kostnadsføring prosjekt 2023	-7 077 202
Kostnadsføring prosjekt 2024	-2 438
SUM REHABILITERING	0

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder	
Tilgang 2017	696 620
Avskrevet tidligere	-545 684
Avskrevet i år	-75 468
	75 468
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	75 468

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-75 468
--------------------------------	----------------

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 266 000	
Nedbetalt tidligere	147 894	
Nedbetalt i år	92 695	
		-6 025 411
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2023	-8 665 980	
Nedbetalt tidligere	346 676	
Nedbetalt i år	219 787	
		-8 099 517
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 124 928

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-7 725 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 725 500

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-10 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 500

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 725 500
Pantelån	14 124 928
TOTALT	21 850 428

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 952 000
Tomt	273 893
TOTALT	18 225 893

Boligomsetning

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	2	Kr. 4.906.500
2	2	Kr. 6.237.500

Sist solgt	Totalpris ved siste salg	Antall soverom
31.07.2025	6 749 000	2
16.06.2025	5 131 000	1
26.05.2025	5 726 000	2
01.04.2025	4 682 000	1



Til generalforsamlingen i Sandakerveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 4

23 av 31

Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Redegjørelse fra valgkomiteen i Smålensgata borettslag 2025-2026

Valgkomiteen har bestått av Solbrit Holm (Smålensgata 4d) og Pål Amdal Magnusson (Smålensgata 4d) som ble valgt av styret på styremøte 25. februar 2026.

Tre av styrets medlemmer er på valg i 2026:

- Christian André Plaum (Smålensgata 4d)
- Henrik Engja Stake (Smålensgata 6)
- Per Halvorsen (Smålensgata 8a)

De øvrige styremedlemmene, Gry Sjødin Neander (Smålensgata 6) og Tove Laurhammer Tennbakk (Smålensgata 8a), er ikke på valg i 2026. Borettslagets vedtekter slår fast at styret skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Om valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har inntrykk av at styret i perioden gjort en god jobb. Vi har hatt som utgangspunkt å innstille på fem faste styremedlemmer som i dag.

Av de tre styremedlemmene som er på valg har Christian stilt seg til disposisjon for gjenvalg, mens Henrik og Per har ønsket å tre ut av styret.

Valgkomiteen kom sent i gang med arbeidet, da vi fikk beskjed om at vi var valgt som valgkomite 12. mars 2026.

Det ble lagt ut en melding til alle beboere på Vibbo 12. februar, hvor interesserte beboere ble oppfordret til å ta kontakt med styret eller valgkomiteen. Ingen beboere tok kontakt som følge av denne meldingen.

Valgkomiteen har kontaktet 15 beboere direkte med spørsmål om de er villige til å stille til valg som styremedlem eller varamedlem. Ingen av beboerne vi har tatt kontakt med utenfor det sittende styret har sagt seg villige til å stille til valg som styremedlem, men flere har stilt seg til disposisjon som varamedlemmer. Av beboerne valgkomiteen har kontaktet, har:

- Tre har sagt ja til å stille som varamedlem, med tanke på å kunne gå inn i styret som fast medlem i framtida
- En har sagt ja til å stille som varamedlem, men uten tanke på å gå inn i styret som fast medlem.
- Seks har svart nei til å stille til valg
- Fire beboere har ikke besvart valgkomiteens henvendelse

Selv om valgkomiteen hadde som mål å fortsette med fem faste styremedlemmer har det ikke lyktes oss å finne nok interesserte. Innstillingen vår innebærer at styret får tre faste medlemmer (inkl. de to som ikke er på valg), og tre varamedlemmer. Innstillingen er dermed i tråd med vedtektene.

I tillegg innstiller vi på en valgkomite på to medlemmer.

Valgkomiteens innstilling

Som styremedlem:

- Christian André Plaum, Smålensgata 4d (gjenvalg)

Som varamedlemmer:

- Magnus Hummel Vøllø, Smålensgata 4a (gjenvalg)
- Mads Lee Gill, Smålensgata 6 (gjenvalg)
- Bente Olsen, Smålensgata 8c (gjenvalg)

Som valgkomite for perioden 2026-2027

- Solbrit Holm, Smålensgata 4d (gjenvalg)
- Per Halvorsen, Smålensgata 8a (ny)

Oslo, 26. mars 2026

Fra valgkomiteen v/

Solbrit Holm, Smålensgata 4d
Pål Amdal Magnusson, Smålensgata 4d

Vedtekter

for Smålensgata borettslag org nr 948 236 540

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2017.
- Endret på ordinær generalforsamling den 5. mai 2011.
- Endret på ordinær generalforsamling den 17. april 2024.
- Endret på ordinær generalforsamling den 21. april 2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Smålensgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om

andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Ved bygningsteknisk oppgradering av våtrom skal den enkelte andelseier sørge for prosjektering og utførelse i henhold til hovedprinsippene i Våtromsnormen, skifte alle vannrør fra stigeledning til armaturer og skifte sluk. Andelseier må på forespørsel fra borettslaget kunne dokumentere at disse kravene er ivaretatt. Kostnadene med bytte av sluk dekkes av borettslaget i henhold til godkjent kostnadsoverslag. Borettslaget kompenserer inntil 10 000 kr (2017 - indeksreguleres årlig) mot fremvist spesifisert faktura. Kostnadene ved skifte av alle vannrør fra stigeledning til armaturer skal dekkes av andelseier.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og lås i ytterdør til leilighet.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(10) Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

(11) ved oppgradering/oppussing må det tas hensyn til at alle sluk og avtrekk må være tilgjengelig for rens. Sluk og avtrekk må fungere som tiltenkt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med eventuelt vara.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

SMÅLEMSGATA BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN

30. M A I 1988

Endring 14 Mai 1996

Endring 3 juni 1997

Endring 3. juni 2004

Endring 2. juni 2005

Endring 13. mai 2009

Endring 29. mai 2017

Endring 17. april 2024

Endring 21. april 2026

INNLEDNING

Smålemsgata Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden, trivsel og godt naboskap.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse.

Leilighetene og fellesområdene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

Vesentlige brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

RO I LEILIGHETER OG OPPGANGER

Det skal være ro i leilighetene, oppgangene og på balkongene mellom kl 22:00 og kl. 07:00. Lek og støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Vaskemaskin og tørketrommel skal som hovedregel ikke benyttes om natten. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Det skal utvises hensynsfull atferd på balkongene

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETER OG FELLESROM

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret. Nødvendig arbeid bør fortrinnsvis skje i ordinær arbeidstid på dagen. Arbeid som medfører støy kan utføres mellom kl 07.00 og 21.00 på hverdager og lørdager mellom 09.00 og 18.00. Det er ikke tillatt med arbeid som medfører støy på søn- og helligdager. Med støy menes banking, boring og bruk av støyende maskiner. Beboere som skal gjennomføre vedlikehold som medfører vedvarende støy en periode skal gi sine naboer i de nærmeste oppgangene skriftlig beskjed om tidspunkt og varighet.

RENHOLD

Renhold av oppganger m.v. blir utført av et rengjøringsfirma og blir utført én gang i uken. Beboere plikter å fjerne sin dørmatte og evt. andre løse gjenstander senest kvelden i forveien. Informasjon om dag for renhold skjer ved oppslag.

SØPPEL OG AVFALL

All søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelcontainerne. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i søppelcontainerne. Papir kastes i container merket for papiravfall. Det er kun melkekartonger som kan kastes med plastpose, annet papiravfall skal tas ut av posen. Matavfall må ikke kastes i søppelkassene i garasjen. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i kjelleren, garasjen eller utenfor søppelcontainerne.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund/katt i Smålensgata Borettslag på følgende betingelse:

1. Hunder skal føres i bånd innen borettslagets område. Lufting av dyr må ikke foregå i borettslagets bakgård eller på plener mot gaten.
2. Hunde- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener og i oppganger.
3. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Herunder kommer skader på grøntanlegg, dører, karmen o.l.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til straks å fjerne dyret fra leiligheten,

hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.

5. Disse bestemmelsene betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene blir å betrakte som et vesentlig brudd på husordensreglene, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

UTEAREALER, TRAFIKK OG PARKERING

Ballspill er ikke tillatt i bakgården. All bilkjøring og parkering, samt kjøring av sykler på indre område og gangveier er forbudt.

Vask av kjøretøyer i garasje er ikke tillatt. Det er forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett hjul ved hver parkeringsplass. Hjul kan med fordel oppbevares i dekkrommet ved siden av fellesrommet i kjelleren. Lagring av andre ting enn hjul er ikke tillatt og kan uten varsel fjernes av vaktmester.

Kjøretøy må parkeres innenfor de gule strekene.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved fremleie.

RØYKING

I overensstemmelse med gjeldende lovverk er det ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesarealer innendørs.

GENERELLE BESTEMMELSER

Lagring av møbler og andre gjenstander er ikke tillatt i borettslagets fellesarealer. Hvis dette skjer vil disse uten varsel kunne fjernes av vaktmesteren. Det er forbud mot oppbevaring av skostativ/sko utenfor dørene.

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking/sending må ikke settes opp uten styrets samtykke. Andelseiere i borettslaget kan gis tillatelse til å sette opp parabolantenne hvis vedkommende ønsker å ta inn TV kanaler som det ikke er mulig å ta inn via borettslagets kabelanlegg, ev med dekoder. Det er en forutsetning at parabolantennen blir montert på gulvet på balkongen og ikke er til sjenanse for naboer

eller andre beboere eller at den virker skjemmende på bygget. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på taket. De som eventuelt setter opp parabolantenne vil ikke få redusert sin andel av borettslagets utgifter til kabelanlegget.

Badene i borettslaget har ikke membran i gulvet, og badekaret bør derfor ikke fjernes. Hvis badekaret fjernes må det erstattes av et dusjkabinett med vegger og gulv. Kabinettet må ha eget avløp som går til sluket på samme måte som badekaret nå er koblet til sluket. Hold sluket rent, slik at vannet ikke blir stående opp mot betongkanten. La varmekablene stå på hele året, dette for å tørke ut eventuell fuktighet i gulvet.

Dørene til kjeller, garasje, loft og andre fellesrom, samt inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Hensetting av sykler, ski og annet sportsutstyr i oppgangene er forbudt. Sykkelboder eller sykkelstativ ute må benyttes. Barnevogner, rullestoler og gåstoler som brukes daglig er tillatt plassert i oppgangene.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv skal gjelde som husordensregler inntil første generalforsamling. Husordensreglene og slike meldinger er en del av leiekontrakten. Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Bruk av grill på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på borettslagets balkonger. Dersom elgrill eller gassgrill benyttes, skal produktets regler for bruk og lagring følges.

Lading batteri til elektrisk sykkel, sparkesykkel og ståbrett Batterier til el-sykkel lades og oppbevares på egnet sted og ikke i nærheten av brannfarlig materiale.

Det er ikke tillatt å mate fuglene fra fuglebrett eller lignende.

Retningslinjer vedr. fremleie av leilighet og garasjeplass i Smålensgata Borettslag.

Retningslinjer vedr. fremleie av leilighet

Andelseier som ønsker å fremleie sin leilighet eller del av denne, skal søke om styrets godkjenning. Det må da benyttes søknadsskjema som fås utlevert hos borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS.

Begrunnelser for å innvilge søknader om fremleie er følgende: Sykdom, militærtjeneste, tjenestebefordring, skolegang, spesielle sosiale problemer og ellers når et avslag ville virke urimelig. Styret forbeholder rett til å godkjenne vedkommende som andelseier ønsker å fremleie sin leilighet til.

Bytte av leietaker forutsetter ny søknad til styret.

Retningslinjer vedr. utleie og bytte av garasjeplass

I borettslaget kjeller er det totalt 44 garasjeplasser som eies enkeltvis av andelseierne. Eierliste oppbevares av styret og hos OBOS. Plassene kan byttes fritt mellom borettslagets andelseiere etter godkjenning fra styret. Hver leilighet kan disponere inntil 2 plasser.

Andelseiere som ikke har behov for sin garasjeplass har anledning til å låne eller leie ut garasjeplassen. Andre andelseiere eller leieboere i borettslaget har fortrinnsrett. Beboere som ønsker å leie garasjeplass bør melde fra til styret. Søknadsskjema for fremleie av garasjeplass fås utlevert hos styrets leder.

Når garasjeplassen leies ut til en som ikke bor i borettslaget vil denne, mot et depositum på kr 1.000,-, få utlevert en nøkkel som bare kan benyttes til garasjeporten. Nøkkelen utleveres av styrets leder som avgir kvittering for depositumet. Mot tilbakelevering av nøkkelen attesterer styrets leder på kvitteringen og depositumet utbetales hos forvaltningskonsulenten. Andelseier må melde fra til styret når leieforholdet opphører, slik at man kontrollerer at nøkkelen blir innlevert.

Bytte av leietaker forutsetter ny søknad til styret.



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt -
Grønt energilån for en mer
energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Smålensgata 4C, 0657 OSLO

Gnr 232, bnr 251, andelsnr. 1 i Smålensgata Borettslag med orgnr.: 948236540 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6016260154

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF

Telefon: 917 18 512
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet