





Velkommen til

Smålensgata 1A, 0657 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Smålensgata 1A,
0657 Oslo

Vålerenga |Klassisk og lys 4R m/ peis |2,7 m takhøyde |Frodig felleshage |Boder på loft og kjeller |Ingen forkjøpsrett

Velkommen til Smålensgata 1A! Klassisk selveierleilighet i tredje etasje, i en bygård fra 1888 i trehusstrøket på Vålerenga.

Leiligheten er 77 m² BRA-i, med 2,7 meter under taket, tre soverom og heltre furugulv. Stuen er romslig og lys med peis. Det separate kjøkkenet har spesialtilpassede fronter, heltre benkeplate og god plass til spisebord.

Sameiet har en skjermet bakhage, og leiligheten har lofts- og kjellerbod og tilgang til fellesvaskeri. Dyrehold er tillatt. Kort vei til kaffe- og spisesteder på Vålerenga og Kampen!

Høydepunkter:
- Attraktiv og rolig beliggenhet på Vålerenga
- Tre soverom
- Stor stue med peis
- Heltre furugulv og klassiske detaljer
- Bad fra 2019 med varmekabler
- Skjermet bakhage med frukt- og bærtrær



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!



Linda Elise Lam
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 950 90 129
E-post: linda.lam@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 630 000
Omkostninger	kr	166 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	6 796 840
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 088

BRA Total/BRA-i	85/77 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1888
Etasje	3
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Smålensgata 1A, 0657 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 232, bnr. 249, snr. 5, ideell andel 1/1
i Sameiet Smålensgata 1 med orgnr.: 913775147 i Oslo kommune.

Etasje
3

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 attraktiv og sentral beliggenhet på Vålerenga i bydel Gamle Oslo, et veletablert og populært boområde preget av historisk trehusbebyggelse og klassiske bygårder. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, med en kort gåtur til et rikt utvalg av lokale kaffebarer, spisesteder og hyggelige møteplasser på Vålerenga og Kampen. Nærområdet byr også på flotte rekreasjonsmuligheter, der Kampen park med sitt åpne utsiktspunkt og turstiene langs Alnaelva gjennom Svartdalen gir fine turmuligheter like i nærheten.

Hverdagslogistikken er enkel med gode servicetilbud i umiddelbar nærhet. Dagligvarehandelen gjøres unna på Coop Extra i St. Halvards gate eller Kiwi på Vålerenga, begge en kort spasertur unna. For et bredere utvalg av butikker og servering er Tøyen Torg i behagelig gangavstand, mens Oslo City og Byporten i sentrum nås raskt med kollektivtransport. Nærområdet har et godt tilbud av barnehager og skoler i gangavstand, blant annet Vålerenggata barnehage, Vålerenga skole og Jordal skole. Idretts- og aktivitetstilbudet er svært godt med Jordal idrettspark, skatepark og Nye Jordal Amfi like ved, og på varme dager er det en kort sykkeltur til Sørenga sjøbad og Operastranda.

Kollektivtilbudet er meget godt utbygd. Buss 37 og buss 20 har hyppige avganger fra Galgeberg. Det er i tillegg grei gangavstand til T-banen på Ensjø og Helsfyr, og Oslo S nås på en kort kjøretur eller busstur. Dette gjør beliggenheten praktisk og lettvint for både pendlere og de som ønsker en bilfri hverdag.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 77 m² Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, gang
5. etasje
BRA-e: 4 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC: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
Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakten bak badet samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA). Utforede vegger medregnes ikke, jf. NS 3940:2024.

Boligen disponerer én kjellerbod på 4,2m², og én loftsbod på 3,8m². Begge bodene er merket med 3etg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. For å få eksakt areal anbefales det en oppmåling av boligen med 3D-laserskanning.

Antall soverom
3

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 godkjennelse, 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 02.11.2026.

Bygning:
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter. Etasjeskillet er utført som et bjelkelag av treverk.

Pipe/Ildsted:
Boligen har teglsteinspipe med peisinnsats fra Dovre i stuen. Pipen er pusset og malt, og det er ildfast underlag på gulvet foran ildstedet. Eier opplyser at skorsteinen ble rehabilitert ved innvendig utstøping av pipeløpet omkring 2011.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Dører:
Malt entrédør av treverk, brann og lydklassifisert B30/35Db. Boligen har innvendige hvitmalte dører med profilerte dørblader. Det ene soverommet har en nyere fyllingsdør, mens øvrige rom har eldre heltredører.

VVS-installasjoner:
Baderommet ble pusset opp i 2019. Arbeidet omfattet utskifting av avløpsrør, installasjon av nytt sluk og etablering av nytt rør-i-rør-system for vannledninger, tilkoblet eksisterende vannrør. Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen. I 2026 ble det utført lokal utbedring av membran ved sluk av Oslo Bad & Renovering AS. Boligen har kobberrør som hovedføringer på badet, med overgang til PEX (rør-i-rør). Badet har skjulte rørføringer med rør-i-rør-system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til de enkelte tappestedene. Ved eventuell lekkasje fra vannrørene skal lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet, som har overløp med utløp til baderomsgulvet. Eier opplyser at kjøkkenet har rør-i-rør-vannledninger ført fra kjeller. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenkummen og i veggen bak dusjen, tilgjengelig via inspeksjonsluke. Synlige avløpsrør er av plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra badet. Det er i tillegg montert en elektrisk styrt avtrekksvifte på badet som benyttes sporadisk. Tilluft til oppholdsrommene skjer via ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Badet har mekanisk avtrekk via en elektrisk styrt vifte i veggen og tilluft via en luftespalte på 13mm under dørbladet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Tekniske detaljer:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler på bad. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er plassert i felles hovedtavle.

Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført basert på fremlagt dokumentasjon og/eller tilgjengelige opplysninger. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan være utført ytterligere arbeid på det elektriske anlegget av tidligere eiere som det ikke foreligger dokumentasjon for.

2019
Renovering bad
* VK over termostat
* 4 downlights over dimmer
* Lys over speil
* Tilkobling av vifte
* 1 ny kurs til vaskemaskin
* 2 stikkontakter
* Samsvarserklæring fra Sæther Elektrokonsult AS er fremlagt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ventilasjon - avtrekk | Det mangler eget avtrekkspunkt for kontinuerlig ventilasjon av kjøkkenet. Det er montert kjøkkenventilator, men denne er primært beregnet for avtrekk av matos og damp under matlaging og erstatter ikke rommets grunnventilasjon. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025. Det anbefales å foreta videre undersøkelser for å avklare om det finnes et avtrekkspunkt på kjøkkenet som er skjult bak innredningen. Ventilasjonsløsningen og muligheten for etablering eller tilkobling av avtrekk fra kjøkken bør avklares med borettslagets styre, da ventilasjonsanlegget er en del av bygningens felles installasjoner. Manglende grunnventilasjon medfører redusert kontinuerlig luftutskifting i rommet og kan bidra til økt belastning fra fukt og lukt når kjøkkenventilatoren ikke er i bruk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduene er av eldre dato og har værslitasje på utvendige overflater. Innvendig er det registrert enkelte skader og ujevnheter. Flere av vinduene er vanskelige å åpne som følge av ettermonterte tettelister som har festet seg til karmene. Det er registrert manglende barnesikring på alle vinduene. I byggverk der barn kan oppholde seg, skal vinduer ha barnesikring når underkant av vinduså pningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17. Det må påregnes vedlikehold og justering av vinduene, herunder utbedring eller utskifting av tettelister for å sikre tilfredsstillende funksjon. Skadede og værslitte overflater bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. På grunn av vinduenes alder må det også påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting. Det bør etableres barnesikring på vinduene slik at de ikke kan åpnes på en måte som medfører fare for fall. Manglende barnesikring medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

- Overflater - gulv | Det er registrert stedvis knirk i enkelte gulv ved normal ferdsel. Knirken vurderes å være av begrenset omfang, det er ikke registrert knirk i større deler av gulvet. Forholdet gir derfor ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025. Gulvene er av eldre dato, men er slipt og overflatebehandlet i ettertid. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Gulvene har fortsatt god funksjon, men noe knirk og bevegelighet må påregnes som normalt for denne typen gulv i eldre bygninger.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det er fremlagt omfattende dokumentasjon fra rehabiliteringen av våtrommet, herunder avtaledokument, garantibevis, samsvarserklæring for elektriske arbeider, produktdokumentasjon for fliser, dusjdør, bygningsmaterialer, rørdeler, murprodukter og deler av tettesjiktsystemet, samt fotodokumentasjon fra utførelsen. Dokumentasjonen er imidlertid ikke komplett for tettesjiktsystemet. Det mangler produktdokumentasjon for den slukmansjetten som faktisk er benyttet, samt for tettebånd og hjørneløsninger. Fremlagt produktdokumentasjon for slukmansjett gjelder en annen type enn den som fremgår av fotodokumentasjonen. Fotodokumentasjonen viser relevante skjulte detaljer, herunder gjennomføringer og overganger mellom gulv og vegg, men bildene mangler formell identifikasjon av hvilket våtrom de tilhører. Det fremgår likevel tydelig av bildenes innhold at de gjelder det aktuelle badet. På bakgrunn av de nevnte manglene tilfredsstiller dokumentasjonen ikke fullt ut kriteriene for dokumentasjon etter NS 3600. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ1 1, 2, 3 og 4). Manglende produktdokumentasjon for enkelte deler av tettesjiktsystemet medfører at det ikke kan verifiseres at alle benyttede komponenter inngår i eller er kompatible med det valgte membransystemet. Supplerende produktdokumentasjon for benyttet slukmansjett, tettebånd og hjørneløsninger bør innhentes fra utførende foretak.

- Bad - Ventilasjon | Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på badet, tilkoblet en kanal med naturlig oppdrift. Når viften er avslått, fungerer ventilasjonen ved naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og vindforhold, og tilfredsstiller ikke kriteriene for TG1 etter NS 3600:2025. Borettslagets styre har iht eier bekreftet at avtrekkskanalen er separat, og at montering av elektrisk avtrekksvifte er tillatt. Avtrekksviften bør være i kontinuerlig drift for å sikre mekanisk grunnventilasjon på badet. Dagens løsning er avhengig av naturlig oppdrift når viften er avslått, noe som kan medføre perioder med redusert luftutskifting og økt fuktbelastning på våtrommet.

- Kjøkken - Avtrekk | Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/ papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene. Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør (med plast hylse) er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avslutningen på varerørene i veggen på badet er ikke vanntett, da overgangen fra inner- til ytterrør mangler nødvendige tettemuffer. Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men det må påregnes utskiftet på sikt. Vær oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget. Avslutningen av varerøret bør utføres med tettemuffe eller tilsvarende løsning for å sikre vanntett avslutning. Uten tiltak kan lekkasjevann fra vannrørene trenge ut i konstruksjonen og føre til fuktpåvirkning av nærliggende bygningsdeler, i

stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet eller annen sikker løsning.

- Ventilasjon | Det er registrert at boligen mangler tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Dette kan redusere ventilasjonssystemets funksjon og luftutskifting i boligen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk, for eksempel ved å etablere luftespalte under dører eller annen egnet løsning. Uten tilfredsstillende overstrømning kan ventilasjonssystemet få redusert funksjon, noe som kan gi dårligere luftutskifting og inneklima.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig i våtsonens tilstøtende konstruksjoner. Rommet har vegger av murverk. Det ble i stedet foretatt fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy av type Protimeter MMS2 (indikatorsøk) på tilgjengelige og utsatte overflater. Resultatet viste normale verdier. Det presiseres at et overflatesøk kun er veiledende og ikke gir en fullstendig garanti for tettesjiktets tilstand over tid. Da hulltaking ikke er utført i kritiske soner, er fukttilstanden i de skjulte bygningsdelene (bindingsverk/bunnsvill) ikke undersøkt. Risiko for skjulte feil eller fuktskader kan derfor ikke fullt ut utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er registrert manglende barnesikring på alle vinduene. I byggverk der barn kan oppholde seg, skal vinduer ha barnesikring når underkant av vinduså̊pningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17. Det bør etableres barnesikring på vinduene slik at de ikke kan åpnes på en måte som medfører fare for fall. Manglende barnesikring medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.
- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik. På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand. Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.
- Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfullt utfylt. Det er blant annet ikke oppgitt kabeltverrsnitt eller sikringsstørrelse (A) for de enkelte kursene. Det bør utarbeides og monteres en oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet. Uten tiltak kan manglende kursmerking vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av det elektriske anlegget.

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
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr. 650 og motorsykkel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Det er ikke mulighet for elbillading i sameiet.

Standard
Selveierleilighet i 3. etasje i en klassisk bygård fra 1888 på Vålerenga. Boligen er preget av klassisk bygårdssjarm med heltre furugulv, profilert listverk, fyllingsdører og en takhøyde på 2,7 meter i oppholdsrommene. Standarden er godt ivaretatt med oppgradert baderom fra 2019, modernisert kjøkken og malte overflater. Planløsningen er funksjonell og inneholder entré, fordelingsgang, stue med peisinnsats fra Dovre, separat kjøkken med spiseplass, bad samt tre soverom.

Entré:
Entréen har heltre furubord på gulvet og malte slette flater. Det er malt entrédør, og rommet har plass til oppheng av yttertøy og skosetting. Rommet har naturlig forbindelse videre inn til fordelingsgangen og resten av leiligheten.

Stue:
Stuen preges av en takhøyde på 2,7 meter, originale heltre furubord og en pusset teglsteinspipe med peisinnsats fra Dovre. Foran ildstedet er det lagt ildfast underlag. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og rommet har god plass til sofagruppe, salongbord og øvrig møblement.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate og fliser på bakveggen. Innredningen ble oppgradert i 2020 med nye spesialtilpassede fronter fra Noremax og ekstra skapplass opp mot taket. Hvitevarene er innfelte og består av induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Over kokesonen er det montert ventilator med kullfilter, og det er rustfri oppvaskkum i benkeplaten. Rommet har heltre furubord på gulvet og god plass til spisebord ved vinduet. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov knyttet til romavtrekk.

Bad:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og vegger med en kombinasjon av fliser og malte slette flater. Rommet ble pusset opp i 2019 med rør-i-rør-system for vannledninger, nytt

sluk, membranløsninger, overflater og sanitærutstyr, og det ble utført lokal utbedring av membran ved sluk i 2026. Innredningen består av servant med underskap, speil med belysning, dusjnisje med svingbar glassdør og frittstående toalett. Himlingen har malte slette flater med innfelte downlights, og rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte i veggen samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Soverommet har malt panel på veggene, fyllingsdør og heltre furubord på gulvet. Vegger og overflater ble helsparklet og malt i 2025. Rommet har god plass til dobbeltseng og kommode eller garderobeløsning.

Soverom 2:
Rommet har malte slette overflater, eldre heltredør og heltre furubord på gulvet. Overflatene ble helsparklet og malt i 2025. Rommet har god plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Soverom 3:
Rommet har malte slette flater, eldre heltredør og heltre furubord på gulvet. Furugulvet ble slipt og oljet i 2020, og veggene ble malt samme år. Rommet har fin størrelse og kan innredes med seng eller benyttes som hjemmekontor.

Overflater:
Gulv: Heltre furubord i alle rom, fliser på bad.
Vegger: Malt panel i det ene soverommet, kombinasjon av fliser og malte slette flater på bad, fliser over benk på kjøkken, for øvrig malte slette flater.
Himling: Malte slette flater i alle rom, innfelt belysning på bad. Takhøyden er målt til 2,7 meter i oppholdsrom.

Lagring:
Boligen disponerer én kjellerbod på 4 m² og én loftsbod på 3 m². Begge bodene er merket med 3etg.

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.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- maling av gang og sliping av kjøkkenbenk (2026)
- sliping og oljing av gulv på kontor (2020)
- maling av lister, dører og vinduer i hele leiligheten (2020)
- maling av stue, helsparkling og maling av gang (2019)
- tilpassing av kjøkken med ekstra skap opp mot tak, samt nye spesialtilpassede fronter fra Noremax (2020)
- skifte av kjøleskap (2020)
- skifte av stekeovn (2023)
- sliping og behandling av kjøkkenbenk (2026)
- maling av vegger og skap på bad (2026)

Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet

være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på 4,2 m² og én loftsbod på 3,8 m². Samlet eksternt bruksareal (BRA-e) utgjør 8 m². Det er fellesvaskeri i sameiet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1888

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Lokal utbedring av membran ved sluk, utført av Oslo Bad & Renovering AS
- Maling av gang og baderom

2025:
- Helsparkling og maling av soverom, barnerom og gang

2023:
- Skifte av stekeovn

2020:
- Kjøkken oppgradert med nye spesialtilpassede fronter fra Noremax, fliselegging samt helsparkling og maling
- Maling av lister, dører og vinduer, maling av vegger på kontor samt sliping og oljing av gulv
- Maling av trappeløp, vegger og dører

2019:

- Bad oppgradert med nye overflater, membran, sluk, avløpsrør, rør-i-rør-system og sanitærutstyr/innredning, utført av Oslo Bad & Renovering AS. El-arbeid med varmekabler, downlights og ny kurs utført av Sæther Elektrokonsult AS
- Maling av stue

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2026:
- Brannsikringstiltak med nye brannklassifiserte dører til loft og kjeller, samt brannsikring av etasjeskiller i kjeller

2024:
- Utbedring av tak rundt mønevinduer samt montering av nye beslag på gavlvegg mot gårdsrom, utført av Drogseth Bygg AS

ca. 2011:
- Rehabilitering av skorstein ved innvendig utstøping av pipeløp

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 344.6 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 344,6 m². Eiendommen har et felles opparbeidet gårdsrom og hage med sittegrupper, benk og beplantning. I henhold til tinglyst erklæring fra 1988 i forbindelse med byfornyelse, har beboere i kvartalet rett til adkomst og bruk av det felles gårdsrommet. Ubebygget areal tillates ikke benyttet til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 630 000,-
Omkostninger	Kr 166 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 796 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 6 630 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 165 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 166 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 179 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 088,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Varmtvann, internett, velavgift, trappevask og gratis fellesvaskeri i kjeller.

Det er anbefalt total omlegging av taket innen 3–5 år. Anbefalingen ble gitt av taklegger i forbindelse med befaring og på bakgrunn av alder. Sameiet har besluttet at taket som helhet ikke bør skiftes ut uten at det foreligger et reelt behov, og at eventuelle nødvendige reparasjoner heller utføres fortløpende inntil videre. Det er dermed ikke vedtatt noen konkret plan for omlegging av taket eller tilhørende kostnader.

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

Det må påregnes at eventuelle fremtidige kostnader i sameiet som hovedregel vil bli belastet den enkelte eierseksjon direkte, fremfor å gå via sameiet som felleskostnader. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

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

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. 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 1 389 044 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 556 174 for år 2024

Årlig velavgift
Kr 800
i velforening Sameiet er tilknyttet Vålerenga vel. Velavgiften utgjør kr 800 per år og besørges av sameiet.

Polisenummer
57373342

Forsikringsselskap
Gjensidige

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Et ekspedisjonsdokument datert 04.11.1887 er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Dokumentet er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i

saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. I dette ekspedisjonsdokumentet er ferdigattestdato særskilt påført som 25.09.1888. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og eiendommen selges slik den fremstår.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon:
- Ferdigattest datert 21.08.1981 for innvendige forandringsarbeider.
- Ferdigattest datert 23.10.1989 for innredning av leilighet på loft samt innvendige forandringsarbeider i 1. og 2. etasje.
- Ferdigattest datert 13.01.2006 for sammenføyning av bruksenheter.
- Ferdigattest datert 24.02.2012 for oppdeling av bruksenheter.
- Ferdigattest datert 01.03.2012 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Smålensgata 1 B).
- Ferdigattest datert 03.02.2025 for fasadeendring.

Det foreligger byggetegninger datert 13.02.2012 i forbindelse med oppdeling av bruksenheter. Dagens planløsning avviker fra disse ved at kjøkkenet er flyttet til tidligere spisestue, og opprinnelig stue er delt opp til gang og to soverom. Omdisponering mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig. Oppsetting eller riving av ikke-bærende skillevegger innenfor samme branncelle er normalt heller ikke søknadspliktig. Det bemerkes at det ved rehabilitering av badet i 2019 ble skiftet sluk i trebjelkelaget mot underliggende branncelle, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arbeidet er byggemeldt til kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 03.11.1979 samt tegninger datert 13.02.2012 i forbindelse med oppdeling av bruksenheter. Dagens planløsning avviker fra de fremlagte tegningene. Blant annet er kjøkkenet flyttet til tidligere spisestue, opprinnelig stue er delt opp til gang og to soverom, og det er gjort endringer i veggplasseringer. Omdisponering mellom rom godkjent for varig opphold og oppsetting eller riving av ikke-bærende skillevegger innenfor samme branncelle er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller medfører bruksendring.

Det er imidlertid registrert et mer vesentlig avvik ved at deler av opprinnelig entré og rommet «hobby/sove» er innlemmet i naboleiligheten. Dette innebærer at leilighetens avgrensning og areal ikke samsvarer med godkjente tegninger, og kan blant annet ha betydning for godkjent branncelleinndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene er byggesaksbehandlet og godkjent. Forholdet bør derfor avklares nærmere med kommunens byggesaksarkiv og eventuelt borettslaget/sameiet. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad og nødvendige tiltak for å bringe forholdene i samsvar med godkjent situasjon.

Det bemerkes også at sluket ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2019. Arbeidet omfattet sluk i trebjelkelaget mot underliggende branncelle, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arbeidet er byggemeldt til kommunen. De øvrige innvendige endringene er ikke nærmere kontrollert med hensyn til blant annet bærende konstruksjoner og brannskiller.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er S-2255 (Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune), vedtatt 28.07.1977, med tilhørende endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.1987. Arealformålet er byggeområde for boliger. Reguleringsplanen har status som helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015, men gjelder fortsatt der den ikke strider mot overordnet

kommuneplan.

I henhold til reguleringsbestemmelse S-2937 § 7 gjelder følgende:

«I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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

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

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

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

Bygningen (bygningsnr. 80601018) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planforslag ved Enebakkveien / Dalehaugen (saksnummer 2025/21558) - planforslag

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

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

1985/40040-2/105 03.07.1985 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/749
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

Eiendommen ble oppdelt i 9 boligseksjoner. Seksjon 5 omfatter leilighet i 3. etasje bestående av stue, tre soverom, kjøkken, entré, bad/wc og bod. Seksjonen disponerer også boder iht. oppdelingen.

1985/40040-3/105 03.07.1985 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet er det tinglyst pant i hver seksjon for kr 15 000 uten opptrinnsrett og med prioritet etter 90 % av lånetakst avgitt til enhver tid etter Forsikringsrådets regler.

1988/38613-1/105 10.06.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 249

Erklæring inngått i forbindelse med byfornyelse (Oslo Byfornyelse A·S). Beboere i kvartal 27 02 04 gis rett til adkomst på og bruk av den del av eiendommen som er skravert på kartutsnitt (fellesareal/gårdsplass). Eierne av de øvrige eiendommene i kvartalet gis rett til adkomst over eiendommen ved behov for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger. Ubebygd areal tillates ikke benyttet til lagring eller parkering av motorkjøretøy. Vedlikeholdet søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartalet, subsidiært plikter eier å besørge normalt vedlikehold av arealet. Erklæringen kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

2012/189510-1/200 06.03.2012 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/749

Eiendommens rettigheter:

1989/41681-1/105 27.06.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 343
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

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
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Verneklasse/SEFRAK
Smålensgata 1 er registrert som et kulturminne av Byantikvaren i Oslo, med vernestatusen kommunalt listeført. Eiendommen Smålensgata 1 er registrert som bevaringsverdig på Byantikvarens Gul liste

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene gjennom sameiets avtale med Telia.

Sameiet
Sameie
Sameiet Smålensgata 1

Om sameiet
Sameiet disponerer en frodig og skjermet bakhage med grønne omgivelser, samt flere frukt- og bærtrær som bidrar til en hyggelig og idyllisk atmosfære.

Organisasjonsnummer
913775147

Eierbrøk
76/749

Forretningsfører
Gjertrud Skarholt

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisinnsats fra Dovre i stuen og elektriske varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i

kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Karl Magnus Gustavsen
karl@takstpartner.no
992 55 357

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 22.10.2026

Innbo og løsøre
Selger opplyser at følgende ikke følger med:

- Belysning (hverken vegg eller tak med unntak av baderom)
- Hattehylle og oppbevaringskurver i gang
- Bokylle på stue
- Blomsterhylle på soverom
- De to stringhyllene på kjøkken
- Ingen speil (heller ikke på bad)
- Hylle med glassbeholdere på kontor

Plassbygd garderobe blir stående, det samme gjelder plasstilpasset skrivebord og bokhyller på kontor. Hjørneskap på kjøkken følger med. Den er malt i samme farge som skap på kjøkken.

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 gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Oslo bad og renovering AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt membran, tettesjikt og sluk

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Lekkasje i tak i leilighet i 5 etg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Drogseth Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring rundt mønevinduer i 5. etg. Nye beslag på gavlevegg mot gårdsrom

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?
Ja.
Et vindu på stuen har på et tidspunkt fått inntrenging av noe mellom ytre og indre glass. Ikke tegn til fukt eller kondens i perioden vi har bodd her.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2019
Firmanavn: Oslo Bad og Renovering AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt kurs for gulvvarme bad

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Utbygging av jernbane ved Brynsbakken

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Tak er diskutert i sameiemøter da det er gammelt. Nødvendige utbedringer gjort.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Oslo Brannsikring AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av brannsikring i kjeller med nye etasjeskiller samt nye dører på loft og kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: VV Maling og Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Helsparkling og maling av to soverom samt gang inntil kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: JP Services
Beskrivelse av arbeidet: Helsparkling og maling av kjøkken

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Rehabil AS
Beskrivelse av arbeidet: Fliselegging kjøkken

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Maling av trappeløp, vegger, dører, lister og trapp
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Gang malt og kjøkkenbenk slipt

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Sliping samt oljing av gulv på kontor

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Maling av lister, dører og vinduer hele leiligheten

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Maling av stue, helsparkling og maling av gang

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Tilpassing av kjøkken med ekstra skap opp mot tak, samt nye spesialtilpassede fronter fra Noremax

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kjøleskap

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av stekeovn

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenbenk slipt og behandlet

9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Vegger og skap malt på bad

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Simen Munthe Endsjø

Sanna Erika Forsell Simonsson

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.

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
- Tilstandsrapport datert 02.11.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 28.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig.

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
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,80 %
Tilstandsrapport kr. 9000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 122437
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 160247, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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 og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- 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 bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

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

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

Oppdragsansvarlig

Linda Elise Lam
eiendomsmeglerfullmektig
linda.lam@em1ostlandet.no
Tlf: 950 90 129

Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler
oliver.bruksaas@em1ostlandet.no
Tlf: 911 18 798

Ansvarlig megler

Lisbeth Rygg
fagansvarlig
lisbeth.rygg@em1ostlandet.no
Tlf: 957 88 632

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.


























AEG








GUSTAV KLIMT

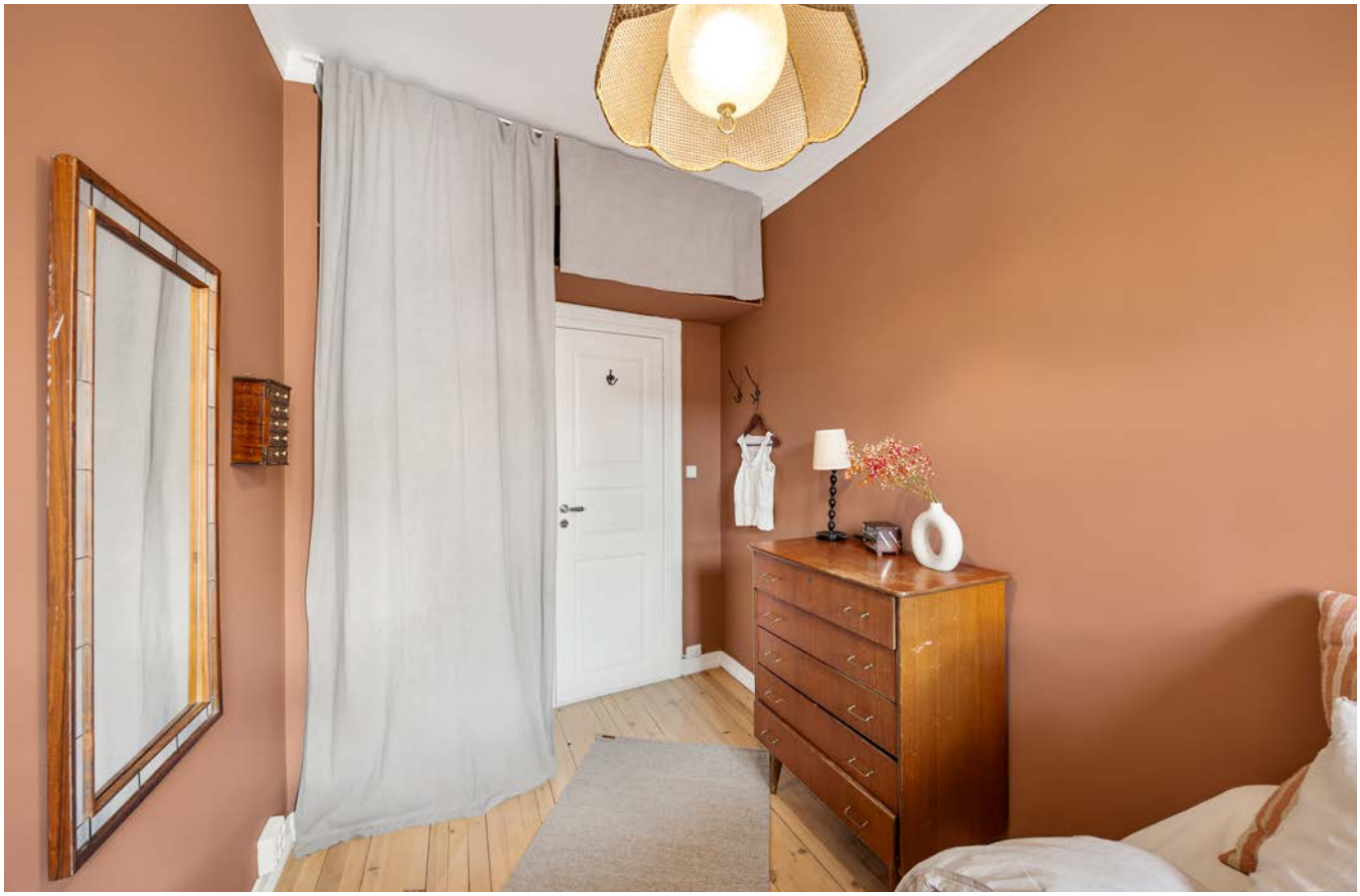

GUSTAV KLIMT


















1









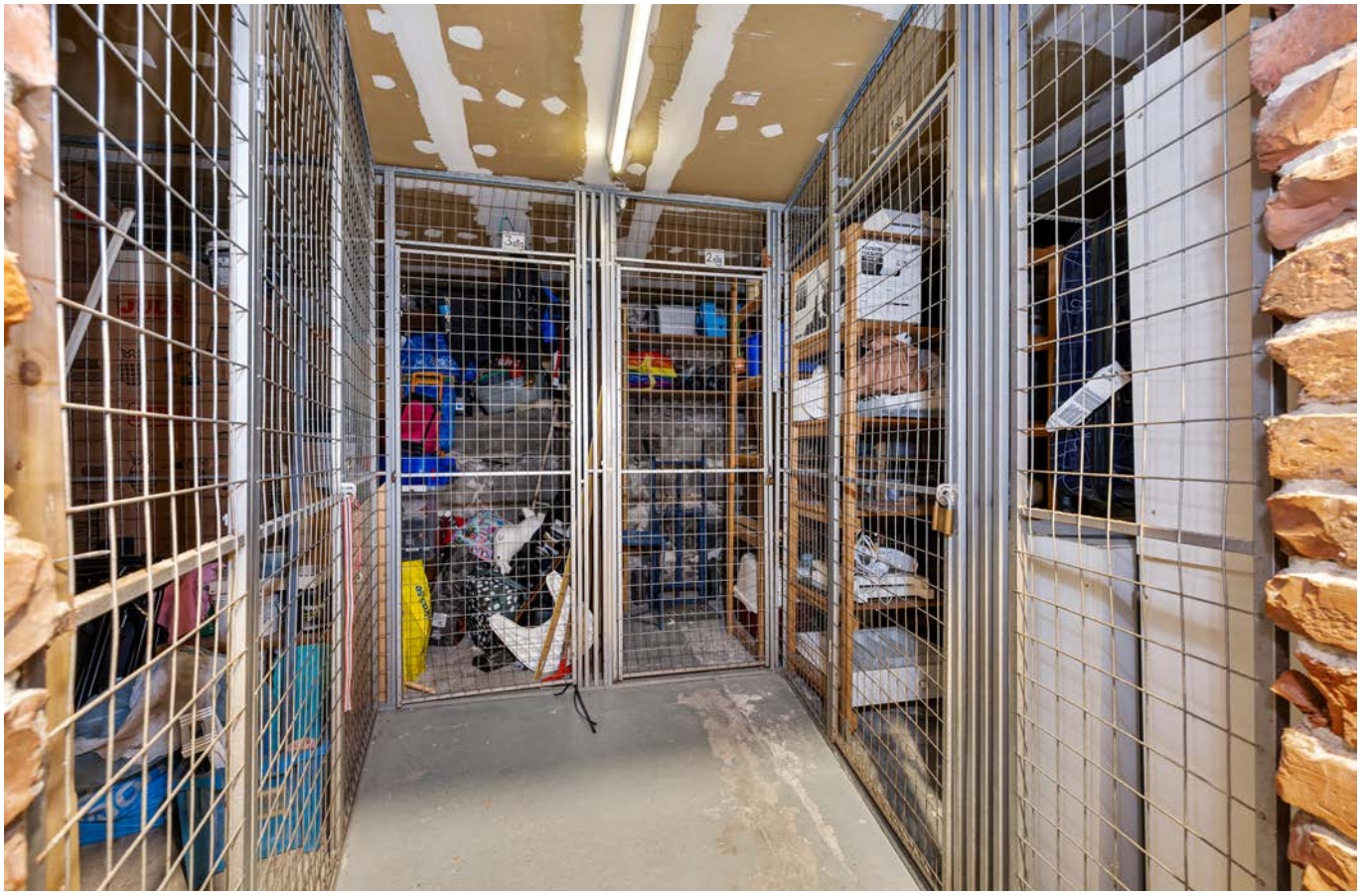


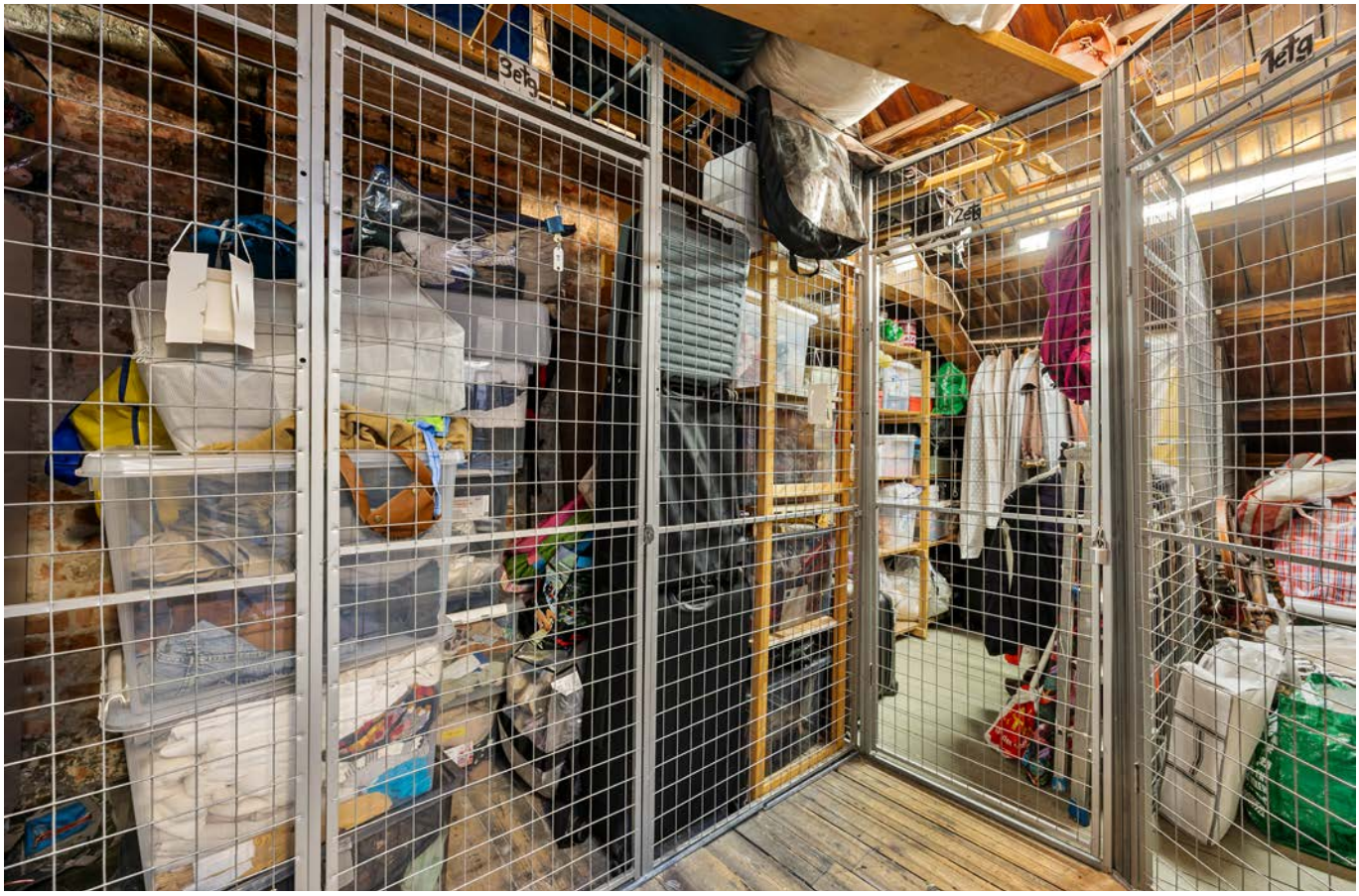



草間彌生
Bauhaus Design 1920


Bauhaus Design 1920









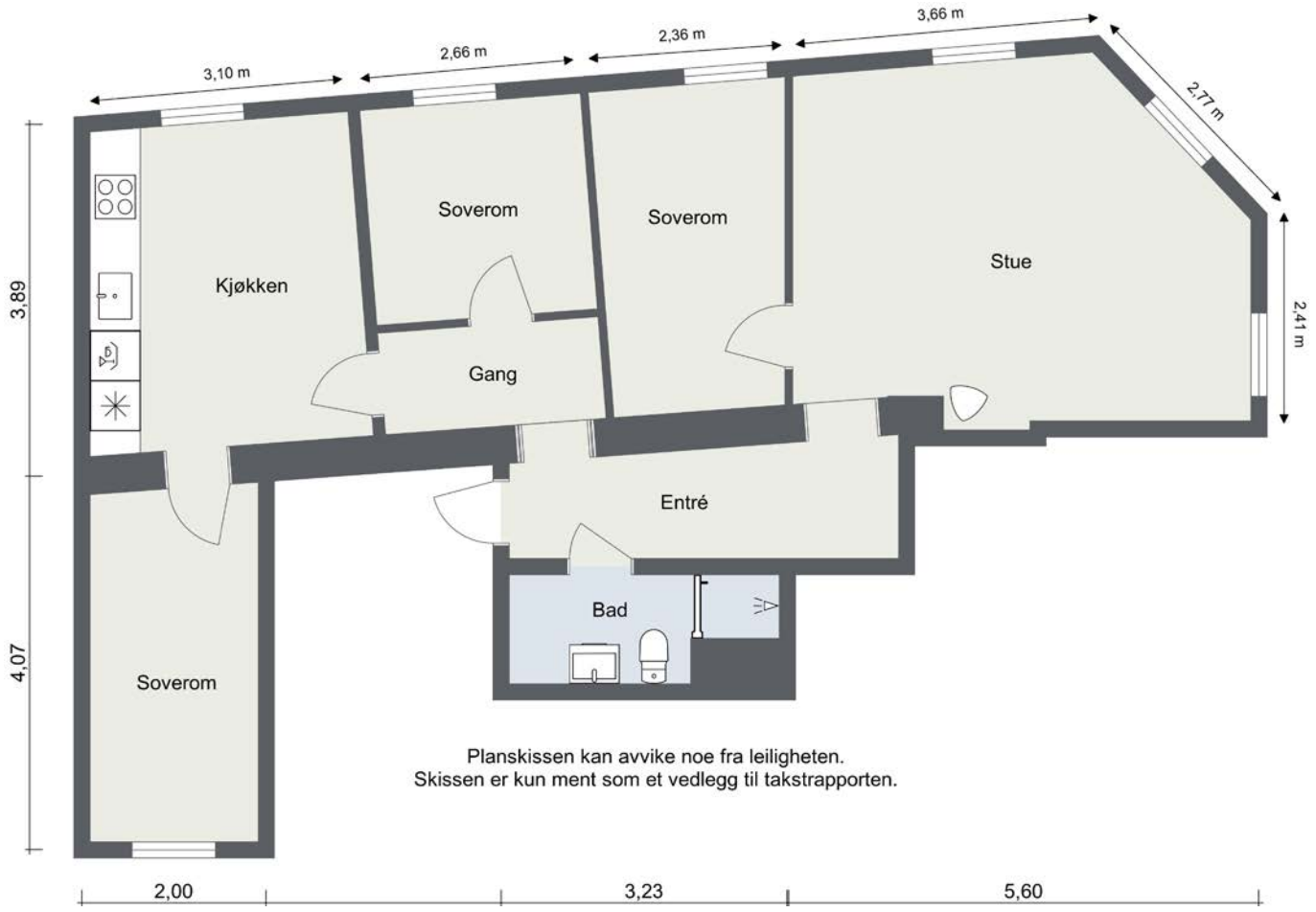







Gjør det billig!
19 90
EXTRA
posten
EXTRA
posten
EXTRA

Plantegning



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.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

SMÅLENSGATA 1A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

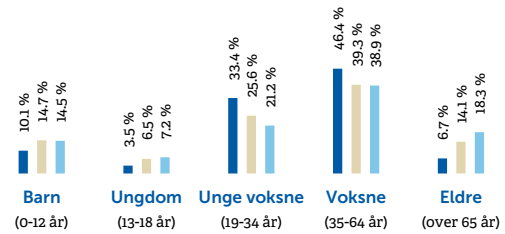
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vålerenggata barnehage (0-5 år) 24 barn	**2 min** 0.1 km
Enga barnehage (1-5 år) 32 barn	**2 min** 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	**4 min** 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	**3 min** 0.2 km
Kiwi Vålerenga	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

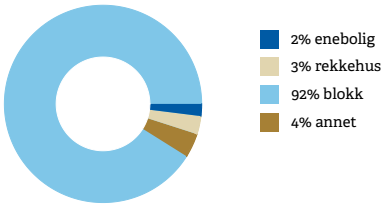
SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

AKTIVITETSTILBUD
Meget bra 83/100

SPORT

Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	**4 min** 0.3 km
Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.4 km
FitnessRoom Kværnerbyen	**8 min**
SATS Kampen	**8 min**

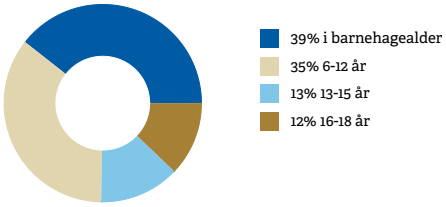
BOLIGMASSE



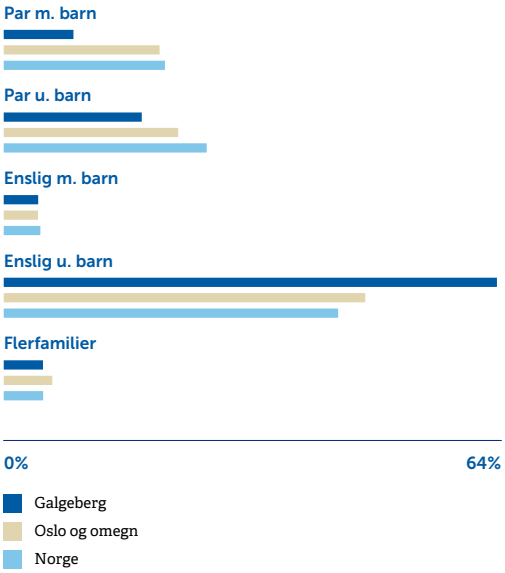
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



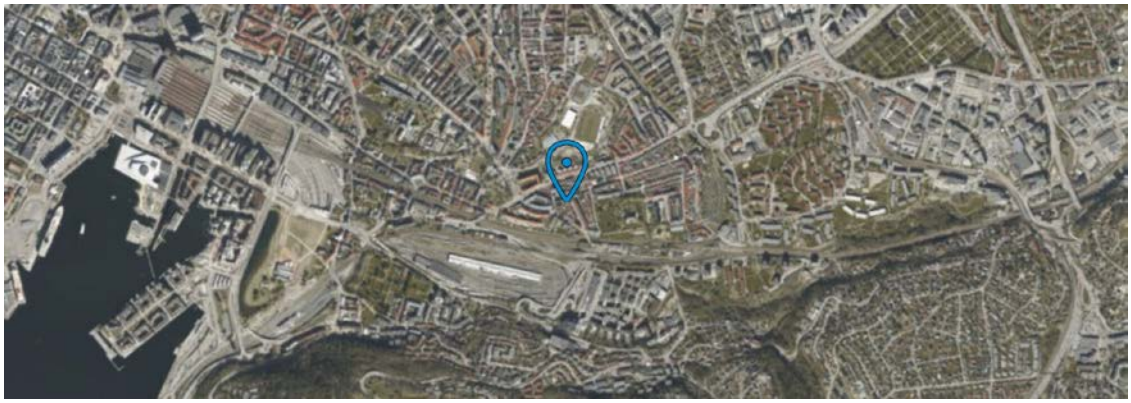
FAMILIESAMMENSETNING

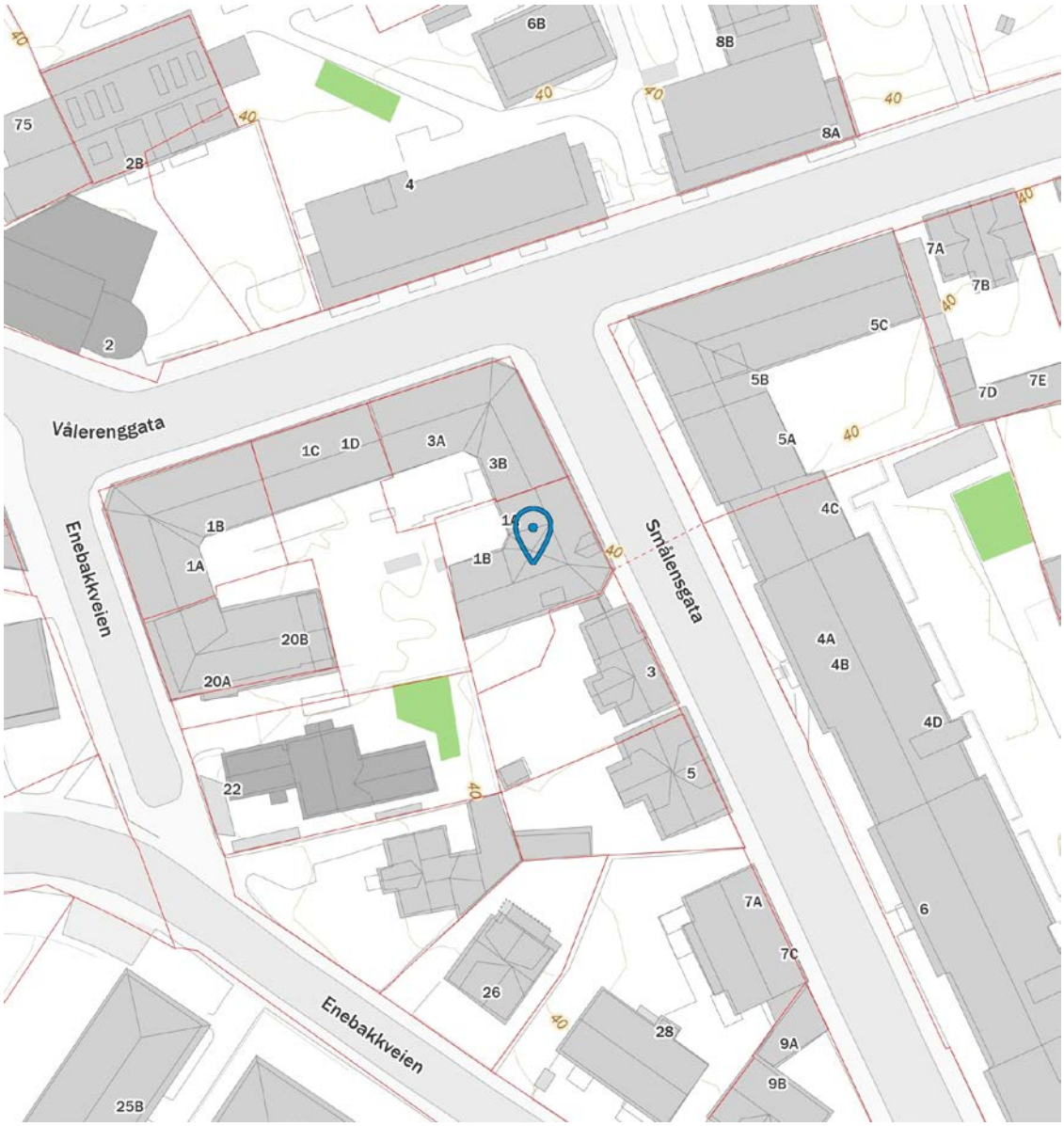


SIVILSTAND

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

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





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

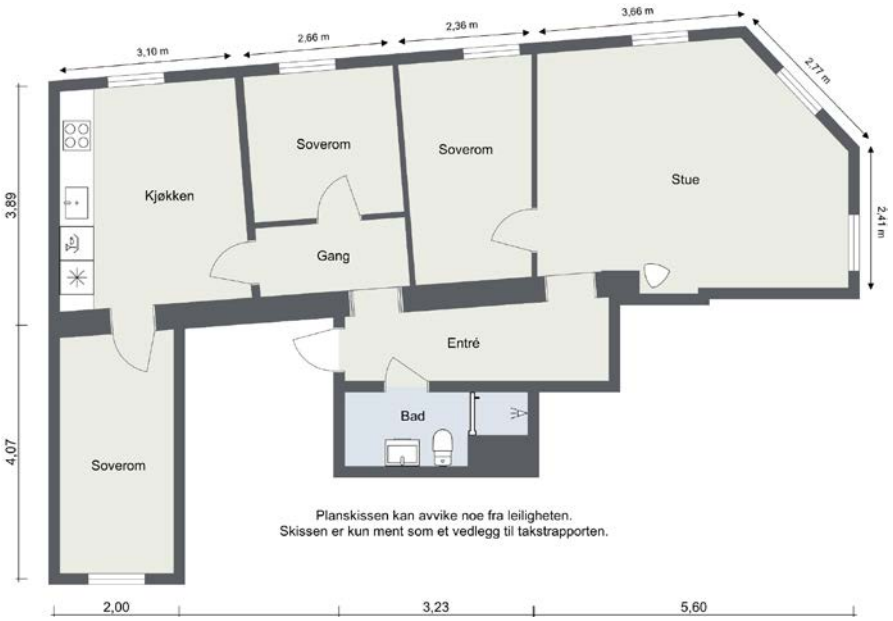
Tilstandsrapport

Smålensgata 1A , 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 249, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5222 **Eiendomsverdi ref nr:** HD8441

Autorisert foretak: Boligform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

TAKSTPARTNER

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegning datert: 03.11.1979, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Deler av opprinnelig entré samt rom benevnt «hobby/sove» på byggetegningen er innlemmet i naboleiligheten. Endringen innebærer at leilighetens utstrekning og areal ikke samsvarer med godkjent byggetegning.

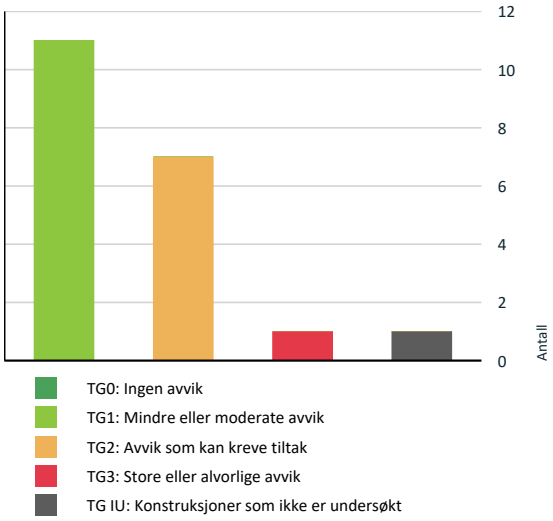
Det er i tillegg utført flere endringer i planløsningen. Kjøkkenet er flyttet til tidligere spisestue, den opprinnelige store stuen er delt opp til gang og to soverom, og veggen mellom opprinnelig stor og liten stue er flyttet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesaksbehandlet og godkjent. Særlig endringen av areal mellom boenhetene kan ha betydning for godkjent branncelleinndeling og leilighetens godkjente avgrensning. Forholdet bør avklares nærmere mot kommunens byggesaksarkiv og eventuelt med borettslaget/sameiet. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad og nødvendige tiltak for å bringe forholdene i samsvar med godkjent situasjon.

Riving eller endring av innvendige vegger er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller medfører bruksendring. Denne endringen er ikke videre kontrollert av takstmannen.

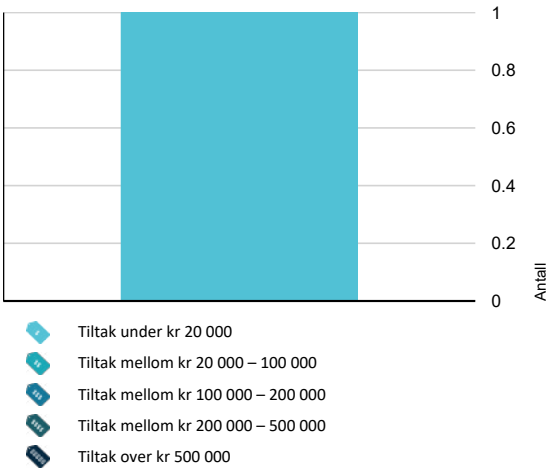
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2025. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - avtrekk Gå til side

Det mangler eget avtrekkspunkt for kontinuerlig ventilasjon av kjøkkenet. Det er montert kjøkkenventilator, men denne er primært beregnet for avtrekk av matos og damp under matlaging og erstatter ikke rommets grunnventilasjon. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduene er av eldre dato og har værslitasje på utvendige overflater. Innvendig er det registrert enkelte skader og ujevnheter. Flere av vinduene er vanskelige å åpne som følge av ettermonterte tettelister som har festet seg til karmene.
- Det er registrert manglende barnesikring på alle vinduene. I byggverk der barn kan oppholde seg, skal vinduer ha barnesikring når underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Gulvene er av eldre dato, men er slipt og overflatebehandlet i ettertid. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Glødde kobberrør (med plast hylse) er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avslutningen på varerørene i veggen på badet er ikke vanntett, da overgangen fra inner- til ytterrør mangler nødvendige tettemuffer

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er registrert at boligen mangler tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Dette kan redusere ventilasjonssystemets funksjon og luftutskifting i boligen.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på badet, tilkoblet en kanal med naturlig oppdrift. Når viften er avslått, fungerer ventilasjonen ved naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og vindforhold, og tilfredsstiller ikke kriteriene for TG1 etter NS 3600:2025.

Borettslagets styre har iht eier bekreftet at avtrekkskanalen er separat, og at montering av elektrisk avtrekksvifte er tillatt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er registrert manglende barnesikring på alle vinduene. I byggverk der barn kan oppholde seg, skal vinduer ha barnesikring når underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17. Gå til side
- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.
- Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfullt utfylt. Det er blant annet ikke oppgitt kabeltverrsnitt eller sikringsstørrelse (A) for de enkelte kursene.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1888

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra eier
2026	Modernisering	Lokal utbedring av membran ved sluk - Oslo Bad & Renovering AS. Arbeidet er utført etter befaringen og er ikke videre kontrollert av takstmannen.
2026	Modernisering	Maling av gang og baderom, egeninnsats.
2025	Modernisering	Helsparkling og maling av soverom, barnerom og gang inntil kjøkken, utført av VV Maling og Bygg AS.
2023	Modernisering	Skifte av stekeovn, egeninnsats.
2020	Modernisering	Maling av lister, dører og vinduer i hele leiligheten Sliping og oljing av gulv på kontor Maling av vegger på kontor Skifte av kjøleskap. - Nye dørhåndtak - Utført som egeninnsats.
2020	Modernisering	Nye spesialtilpassede fronter til kjøkken fra Noremax. Fliselegging av kjøkken, utført av Rehabil AS. Helsparkling og maling av kjøkken, utført av JP Services.
2019	Modernisering	Nytt bad, utført av Oslobad og Renovering.
2019	Modernisering	Maling av stue, egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er av eldre dato og har værslitasje på utvendige overflater. Innvendig er det registrert enkelte skader og ujevnheter. Flere av vinduene er vanskelige å åpne som følge av ettermonterte tettelister som har festet seg til karmene.

• - Det er registrert manglende barnesikring på alle vinduene. I byggverk der barn kan oppholde seg, skal vinduer ha barnesikring når underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og justering av vinduene, herunder utbedring eller utskifting av tettelister for å sikre tilfredsstillende funksjon. Skadede og værslitte overflater bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. På grunn av vinduenes alder må det også påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres barnesikring på vinduene slik at de ikke kan åpnes på en måte som medfører fare for fall. Manglende barnesikring medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt entrédør av treverk, brann og lydklassifisert B30/35Db.

Døren er av eldre dato, men den fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Noe nedsatt funksjon samt enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvet er det heltre furubord i alle rom.

Til info:
Gulvoverflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, riper og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert stedvis knirk i enkelte gulv ved normal ferdsel. Knirken vurderes å være av begrenset omfang, det er ikke registrert knirk i større deler av gulvet. Forholdet gir derfor ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

Vurdering av avvik:

• Gulvene er av eldre dato, men er slipt og overflatebehandlet i ettertid. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Gulvene har fortsatt god funksjon, men noe knirk og bevegelighet må påregnes som normalt for denne typen gulv i eldre bygninger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det noe malt panel i det ene soverommet, mens øvrige rom har malte slette flater.

Innvendig tak med malte slette flater i alle rom. Takhøyden er målt til ca 2,7m i oppholdsrom

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som et bjelkelag av treverk.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger.

Utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

- I stuen ble det målt 12mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.
- På kjøkken ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 7mm gjennom hele rommet.

Lokal høydeforskjell over 15 mm på 2 m eller total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet gir grunnlag for TG 2 (iht. NS 3600:2025).

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med peisinnsats fra Dovre i stuen.

Pipen er pusset og malt, og det er ildfast underlag på gulvet foran ildstedet.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

VEDLIKEHOLD:
Eier opplyser at skorsteinen ble rehabilitert ved innvendig utstøping av pipeløpet omkring 2011.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte dører med profilerte dørblader. Det ene soverommet har en nyere fyllingsdør, mens øvrige rom har eldre heltredører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017
Dokumentasjon: Garantibevis, samsvarserklæring for el-arbeid, produktdatablader for enkelte produkter samt bildedokumentasjon som viser membranarbeidet på store deler av rommet.
Utførende foretak: Oslo Bad & Renovering AS

Baderommet ble pusset opp i 2019. Det er 10 års tetthetsgaranti på badet. Det er altså 10 års garanti på at rør, sluk og membran er uten lekkasjer.

Arbeidet omfattet utskifting av avløpsrør, installasjon av nytt sluk og etablering av nytt rør-i-rør-system for vannledninger, tilkoblet eksisterende vannrør. Videre ble det etablert nye membranløsninger og overflater, samt nytt sanitærutstyr og innredning.

Til info:
Ved rehabilitering av badet er det skiftet sluk i trebjelkelaget. Utskifting av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de fleste tilfeller innebære inngrep i brannskillet og være søknadspliktig. Det er ikke registrert at tiltaket er byggemeldt, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon eller øvrige opplysninger som avklarer dette forholdet. Forholdet anbefales nærmere undersøkt og avklart med utførende foretak og eventuelt mot kommunens byggesaksarkiv.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt omfattende dokumentasjon fra rehabiliteringen av våtrommet, herunder avtaledokument, garantibevis, samsvarserklæring for elektriske arbeider, produktdokumentasjon for fliser, dusjdør, bygningsmaterialer, rørdeler, murprodukter og deler av tettesjiktsystemet, samt fotodokumentasjon fra utførelsen.

Dokumentasjonen er imidlertid ikke komplett for tettesjiktsystemet. Det mangler produktdokumentasjon for den slukmansjetten som faktisk er benyttet, samt for tettebånd og hjørneløsninger. Fremlagt produktdokumentasjon for slukmansjett gjelder en annen type enn den som fremgår av fotodokumentasjonen.

Fotodokumentasjonen viser relevante skjulte detaljer, herunder gjennomføringer og overganger mellom gulv og vegg, men bildene mangler formell identifikasjon av hvilket våtrom de tilhører. Det fremgår likevel tydelig av bildenes innhold at de gjelder det aktuelle badet.

På bakgrunn av de nevnte manglene tilfredsstiller dokumentasjonen ikke fullt ut kriteriene for dokumentasjon etter NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Manglende produktdokumentasjon for enkelte deler av tettesjiktsystemet medfører at det ikke kan verifiseres at alle benyttede komponenter inngår i eller er kompatible med det valgte membransystemet. Supplerende produktdokumentasjon for benyttet slukmansjett, tettebånd og hjørneløsninger bør innhentes fra utførende foretak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har en kombinasjon av flislagte overflater og malte slette flater. Himlingen er utført med malt, slett overflate med innfelt belysning.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 7-11mm over en avstand på 50-57cm, samt en høydeforskjell på ca. 39mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,15meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen. Det er benyttet ARDEX 8+9 som tettesjikt på gulvet og i overgangen mellom gulv og vegg, og ARDEX S 1-K på veggene.

Tettesjiktet/membranen er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder, fremlagt dokumentasjon og erfaringsbaserte levetidskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1, samt synlige avslutninger og symptomer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil med lys over, dusjnisje med svingbar glassdør og frittstående toalett

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en elektrisk styrt vifte i veggen og tilluft via en luftespalte på 13mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på badet, tilkoblet en kanal med naturlig oppdrift. Når viften er avslått, fungerer ventilasjonen ved naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og vindforhold, og tilfredsstiller ikke kriteriene for TG1 etter NS 3600:2025.

Borettslagets styre har iht eier bekreftet at avtrekkskanalen er separat, og at montering av elektrisk avtrekksvifte er tillatt.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksviften bør være i kontinuerlig drift for å sikre mekanisk grunnventilasjon på badet. Dagens løsning er avhengig av naturlig oppdrift når viften er avslått, noe som kan medføre perioder med redusert luftutskifting og økt fuktbelastning på våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig i våtsonens tilstøtende konstruksjoner. Rommet har vegger av murverk.

Det ble i stedet foretatt fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy av type Protimeter MMS2 (indikatorsøk) på tilgjengelige og utsatte overflater. Resultatet viste normale verdier. Det presiseres at et overflatesøk kun er veiledende og ikke gir en fullstendig garanti for tettesjiktets tilstand over tid.

Da hulltaking ikke er utført i kritiske soner, er fukttilstanden i de skjulte bygningsdelene (bindingsverk/bunnsvill) ikke undersøkt. Risiko for skjulte feil eller fuktskader kan derfor ikke fullt ut utelukkes.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert enkelte mindre overflateskader som vurderes som normal bruksslitasje i forhold til alderen på kjøkkenet.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har kobberrør som hovedføringer på badet, med overgang til PEX (rør-i-rør).

Badet har skjulte rørføringer med rør-i-rør-system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til de enkelte tappestedene. Ved eventuell lekkasje fra vannrørene skal lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet, som har overløp med utløp til baderomsgulvet.

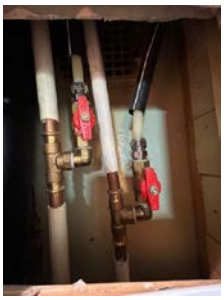
Eier opplyser at kjøkkenet har rør-i-rør-vannledninger ført fra kjeller. Utførelsen og eventuell lekkasjesikring av denne delen av anlegget er ikke nærmere kontrollert.

Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenkummen og i veggen bak dusjen, tilgjengelig via inspeksjonsluke.

Vannrørene ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om anlegget er korrekt utført i sin helhet. Vurderingen er basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5.

Vurdering av avvik:
• - Glødde kobberrør (med plast hylse) er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• - Avslutningen på varerørene i veggen på badet er ikke vanntett, da overgangen fra inner- til ytterrør mangler nødvendige tettemuffer

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men det må påregnes utskiftet på sikt. Vær oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.
• Avslutningen av varerøret bør utføres med tettemuffe eller tilsvarende løsning for å sikre vanntett avslutning. Uten tiltak kan lekkasjevann fra vannrørene trenge ut i konstruksjonen og føre til fuktpåvirkning av nærliggende bygningsdeler, i stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet eller annen sikker løsning.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra badet. Det er i tillegg montert en elektrisk styrt avtrekksvifte på badet som benyttes sporadisk. Tilluft til oppholdsrommene skjer via ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning for bygningens alder.

Løsningen baserer seg på termisk oppdrift, hvor varm luft stiger og trekkes ut gjennom ventilasjonskanalene, mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å oppnå tilfredsstillende luftutskifting er det viktig at tilluftsventilene holdes åpne.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når siste rengjøring av kanalsystemet ble utført.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at boligen mangler tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Dette kan redusere ventilasjonssystemets funksjon og luftutskifting i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk, for eksempel ved å etablere luftespalte under dører eller annen egnet løsning. Uten tilfredsstillende overstrømning kan ventilasjonssystemet få redusert funksjon, noe som kan gi dårligere luftutskifting og inneklima.

TG 3 Ventilasjon - avtrekk

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra badet. Det er i tillegg montert en elektrisk styrt avtrekksvifte på badet som benyttes sporadisk. Tilluft til oppholdsrommene skjer via ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning for bygningens alder.

Løsningen baserer seg på termisk oppdrift, hvor varm luft stiger og trekkes ut gjennom ventilasjonskanalene, mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å oppnå tilfredsstillende luftutskifting er det viktig at tilluftsventilene holdes åpne.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når siste rengjøring av kanalsystemet ble utført.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eget avtrekkspunkt for kontinuerlig ventilasjon av kjøkkenet. Det er montert kjøkkenventilator, men denne er primært beregnet for avtrekk av matos og damp under matlaging og erstatter ikke rommets grunnventilasjon. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta videre undersøkelser for å avklare om det finnes et avtrekkspunkt på kjøkkenet som er skjult bak innredningen. Ventilasjonsløsningen og muligheten for etablering eller tilkobling av avtrekk fra kjøkken bør avklares med borettslagets styre, da ventilasjonsanlegget er en del av bygningens felles installasjoner. Manglende grunnventilasjon medfører redusert kontinuerlig luftutskifting i rommet og kan bidra til økt belastning fra fukt og lukt når kjøkkenventilatoren ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ 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 med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er plassert i felles hovedtavle.

Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført basert på fremlagt dokumentasjon og/eller tilgjengelige opplysninger. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan være utført ytterligere arbeid på det elektriske anlegget av tidligere eiere som det ikke foreligger dokumentasjon for.

2019

Renovering bad
* VK over termostat
* 4 downlights over dimmer
* Lys over speil
* Tilkobling av vifte
* 1 ny kurs til vaskemaskin
* 2 stikkontakter
* Samsvarserklæring fra Sæther Elektrokonsult AS er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• - Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

• - Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfullt utfylt. Det er blant annet ikke oppgitt kabeltverrsnitt eller sikringsstørrelse (A) for de enkelte kursene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

• Det bør utarbeides og monteres en oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet. Uten tiltak kan manglende kursmerking vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslokkeutstyret i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslokningsapparatet er over 10 år gammelt og tilfredsstiller ikke anbefalte krav til vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller kontrollere håndslokkeutstyret i samsvar med gjeldende krav og produsentens anbefalinger. Uten nødvendige tiltak kan håndslokkeutstyret ha redusert funksjonsevne ved en brann, noe som kan svekke muligheten for effektiv slokkeinnsats.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert manglende barnesikring på alle vinduene. I byggverk der barn kan oppholde seg, skal vinduer ha barnesikring når underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17.

• - Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

• - Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfullt utfylt. Det er blant annet ikke oppgitt kabeltverrsnitt eller sikringsstørrelse (A) for de enkelte kursene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres barnesikring på vinduene slik at de ikke kan åpnes på en måte som medfører fare for fall. Manglende barnesikring medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

• På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

• Det bør utarbeides og monteres en oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet. Uten tiltak kan manglende kursmerking vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

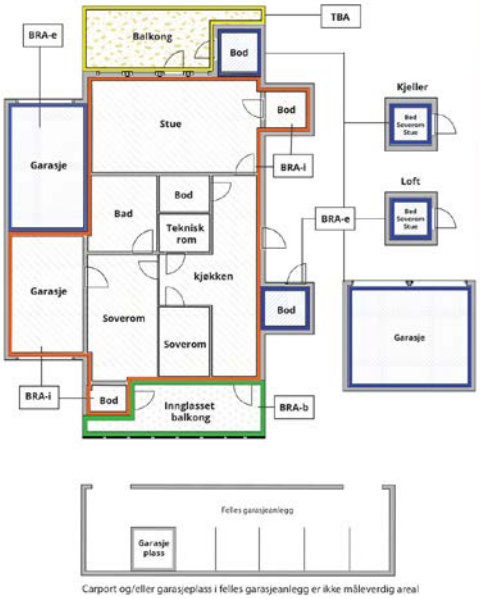
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
3. Etasje	77			77	
Kjeller		4		4	
SUM	**77**	**8**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Stue, kjøkken, tre soverom, bad, entré, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakten bak badet samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA). Utforede vegger medregnes ikke, jf. NS 3940:2024.

Boligen disponerer én kjellerbod på 4,2m², og én loftsbod på 3,8m². Begge bodene er merket med 3etg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
For å få eksakt areal anbefales det en oppmåling av boligen med 3D-laserskanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegning datert: 03.11.1979, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Deler av opprinnelig entré samt rom benevnt «hobby/sove» på byggetegningen er innlemmet i naboleiligheten. Endringen innebærer at leilighetens utstrekning og areal ikke samsvarer med godkjent byggetegning.

Det er i tillegg utført flere endringer i planløsningen. Kjøkkenet er flyttet til tidligere spisestue, den opprinnelige store stuen er delt opp til gang og to soverom, og veggen mellom opprinnelig stor og liten stue er flyttet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesaksbehandlet og godkjent. Særlig endringen av areal mellom boenhetene kan ha betydning for godkjent branncelleinndeling og leilighetens godkjente avgrensning. Forholdet bør avklares nærmere mot kommunens byggesaksarkiv og eventuelt med borettslaget/sameiet. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad og nødvendige tiltak for å bringe forholdene i samsvar med godkjent situasjon.

Riving eller endring av innvendige vegger er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller medfører bruksendring. Denne endringen er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Sanna Erika Forsell Simonsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	249		5	345 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smålensgata 1A

Hjemmelshaver

Forsell Simonsson Sanna Erika, Endsjø Simen Munthe

Kommentar

Informasjon fra forretningsfører er ikke oversendt takstmannen på befaringstidspunktet. Opplysninger om forsikring, og andel fellesformue eller fellesgjeld vil bli innhentet av eiendomsmegler og oppgitt i salgsoppgaven.

Eierandel

76 / 749

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Vålerenga i Oslo, bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærområdet, og en kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shoppingmuligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Ensjø og Helsfyr og flere bussholdeplasser i nærmiljøet.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 4,2m², og én loftsbod på 3,8m². Begge bodene er merket med 3etg.
- Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget/sameiet.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er mulighet for gateparkering i området.

Vedlikehold av fellesdeler

2026
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av brannsikring i kjeller med nye etasjeskiller samt nye dører på loft og kjeller - Oslo Brannsikring AS

2024
Taket er utbedret etter vannlekkasjer rundt mønevinduer mot gaten i leiligheten i 5. etasje. I forbindelse med dette ble hele taket befart, og det ble utført flere reparasjoner, blant annet montert nytt beslag på gavlveggen mot gårdsrommet - Drogseth Bygg AS

2020
Maling av trappeløp, vegger, dører, lister og trapp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2026	Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Kommunal Informasjon		Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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.



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Forsell Simonsson, Sanna Erika
21.10.2026
Signed
bankID

Endsjø, Simen Munthe
21.10.2026
Signed
bankID

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

Simen Munthe Endsjø

Sanna Erika Forsell Simonsson

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smålensgata 1A
0657 Oslo

0301-232/249/0/5

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Oslo bad og renovering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt membran, tettesjikt og sluk

---

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

• **Ja**

---

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?

• **Ja**

Lekkasje i tak i leilighet i 5 etg.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Drogseth Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring rundt mønevinduer i 5. etg. Nye beslag på gavlevegg mot gårdsrom

---

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?

• **Ja**

Et vindu på stuen har på et tidspunkt fått inntrenging av noe mellom ytre og indre glass. Ikke tegn til fukt eller kondens i perioden vi har bodd her.

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

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2019
   Firmanavn: Oslo Bad og Renovering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt kurs for gulvvarme bad

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?

• **Ja**

Utbygging av jernbane ved Brynsbakken

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Tak er diskutert i sameiemøter da det er gammelt. Nødvendige utbedringer gjort.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Oslo Brannsikring AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av brannsikring i kjeller med nye etasjeskiller samt nye dører på loft og kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: VV Maling og Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Helsparkling og maling av to soverom samt gang inntil kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: JP Services

   Beskrivelse av arbeidet: Helsparkling og maling av kjøkken

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Rehabil AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fliselegging kjøkken

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av trappeløp, vegger, dører, lister og trapp

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Gang malt og kjøkkenbenk slipt

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Sliping samt oljing av gulv på kontor

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av lister, dører og vinduer hele leiligheten

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av stue, helsparkling og maling av gang

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tilpassing av kjøkken med ekstra skap opp mot tak, samt nye spesialtilpassede fronter fra Noremax

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kjøleskap

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av stekeovn

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

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenbenk slipt og behandlet

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vegger og skap malt på bad

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Gjertrud Skarholt

Smålensgata 1 A
0657 Oslo

Vår ref: 6016260125
Oslo, 03.11.2026

Megleropplysninger - Smålensgata 1A - gnr. 232, bnr. 249, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Navn	Adresse	Fødselsdato
Simen Munthe Endsjø	Smålensgata 1A, 0657 Oslo	21.12.1981
Sanna Erika Forsell Simonsson	Smålensgata 1A, 0657 Oslo	15.05.1988

I forbindelse med salgsoppdrag av ovennevnte ber vi om følgende opplysninger:

Navn på eier(e):	Simen Munthe Endsjø, Sanna Erika Forsell Simonssom			
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 233	Bnr. 249	Snr. 5	Kommune Oslo
Sameiets org.nr:	913775147	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Forsikringsselskap:	Gjensidige	Polisenr.: 57373342		
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr. Vålerenga vel 800 kr		
Følger det formue med seksjonen ?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr. ca15 000		
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?	☐ Ja ☑ Nei			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?	☐ Ja ☑ Nei			
Hvis ja, hva består pålegget i?				
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?	☐ Ja ☑ Nei			
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?	☑ Ja ☐ Nei			
Hvilke arbeider/modernisering av større omfang er anbefalt?	Innen 3-5 år total omlegging av taket.			

Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja	☑ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja	☑ Nei
Gjenstår det usolgte seksjoner tilhørende opprinnelig utbygger (gjelder nyoppført bygning)?	☐ Ja	☑ Nei	Hvis ja, antall snr		
Parkering og garasje					
Følger det parkeringsplass med boligen?	☐ Ja	☑ Nei	Parkeringsplassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Følger det garasje med boligen?	☐ Ja	☑ Nei	Garasjens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av garasjen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja	☑ Nei	Koster el-bil lading noe ekstra?	☐ Ja	☐ Nei
Veggdyr/skadedyr og husoppforsikring					
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?	☐ Ja	☑ Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?		
Er det igangsatt sanering?	☐ Ja	☑ Nei	Hva består saneringen i?		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja	☑ Nei	Hvis ja, oppgi navn på forsikringsselskap og polise nr.		
Øvrige opplysninger					
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja	☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☑ Ja	☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja	☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		

Sameiets lån

Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Seksjonens andel av fellesgjelden:	Kr.
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 5088	Er det noen restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:	Pr 2 måneden	Fellesutgiftene inkluderer: Varmt vann, trappevask, gratis fellesvaskeri kjeller, internett		

Avregner forretningsfører fellesutgiftene?	☑ Ja ☐ Nei
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iversatt tiltak som kan medføre endring?	☐ Ja ☑ Nei

Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene? ☐ Ja ☑ Nei		Hvis ja, beskriv:	Beløp pr. mnd kr.
Hva dekker disse kostnadene?			

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr:	1672	Seksjonens renteutgifter kr:	0

Gebyr

Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører? ☐ Ja ☑ Nei		Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene? ☐ Ja ☑ Nei		Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

2026-03-09 Referat årsmøte Smålensgata 1

Simen Endsjø

March 12, 2026

Contents

1 Referat **1**
1.1 Agenda . . . 2
1.2 Referat . . . 2
1.2.1 Sak 26/1 : GODKJENNING AV INNKALLING / DAGSORDEN, VALG AV REFERENT . . . 2
1.2.2 Sak 26/2 : STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 . 2
1.2.3 Sak 26/4 : ARBEID MED BRANNSIKRING / VALG AV LØSNING FOR KJELLER, SE VEDLEGG 1 OG 2 2
1.2.4 Sak 26/3 : REGNSKAP / FORSLAG TIL BUDSJETT 2026, SE VEDLEGG 4 . . . 3
1.2.5 Sak 26/5 : DUGNAD, SE INFO I VEDLEGG 3 . . . 3
1.2.6 Sak 26/6 : VALG . . . 3
1.2.7 Sak 26/7 : EVENTUELT . . . 3
1.3 Årsberetning (Nina) . . . 3
1.4 Aksjonspunkter . . . 4
1.5 Uavklarte punkter . . . 4
1.6 Logg . . . 5

1 Referat

Tilstede: Sven, Zoe, Jan Inge, Ingrid, Ida, Gjertrud, Nina, Simen
Fraværende: Yosief, Berit, Trond, Yohan, Arve, Hilde, Sanna
Når: 18:00 - 20:00
Hvor: Hjemme hos Zoe og Sven

Kommentarer til referatet kan oversendes styret.

1.1 Agenda

- Sak 26/1 : GODKJENNING AV INNKALLING / DAGSORDEN, VALG AV REFERENT
- Sak 26/2 : STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025
- Sak 26/3 : REGNSKAP / FORSLAG TIL BUDSJETT 2026, SE VEDLEGG 4
- Sak 26/4 : ARBEID MED BRANNSIKRING / VALG AV LØSNING FOR KJELLER, SE VEDLEGG 1 OG 2
- Sak 26/5 : DUGNAD, SE INFO I VEDLEGG 3
- Sak 26/6 : VALG
- Sak 26/7 : EVENTUELT

1.2 Referat

1.2.1 Sak 26/1 : GODKJENNING AV INNKALLING / DAGSORDEN, VALG AV REFERENT

- Ingen innvendinger til innkalling/dagsorden.
- Simen valgt som referent.
- Gjertrud har fullmakt fra Berit og Trond.
- Ingen har fullmakt fra Yosief.

1.2.2 Sak 26/2 : STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

- Nina presenterer årsberetningen. Se egen seksjon etter referatet.

1.2.3 Sak 26/4 : ARBEID MED BRANNSIKRING / VALG AV LØSNING FOR KJELLER, SE VEDLEGG 1 OG 2

- Dører til loft og kjeller må byttes.
- Avstemming for å plombere sykkelboden: 1 blank (Yosief), 1 mot (Simen), 7 for.
- Brannvarslingsanlegget må kobles til brannvesen eller privat vaktselskap.

- Plantegninger av leilighetene må utbedres.
- Ledelys må monteres i fellesarealer.
- Det burde brannsikres mellom loft og loftsleilighet, men det er ikke pålagt og gjøres ikke nå.

1.2.4 Sak 26/3 : REGNSKAP / FORSLAG TIL BUDSJETT 2026, SE VEDLEGG 4

- Blir en husleieøkning for å dekke økte utgifter til Telia. Detaljer blir sendt i ny e-post.

1.2.5 Sak 26/5 : DUGNAD, SE INFO I VEDLEGG 3

- Alle boder og fellesarealer i kjelleren må ryddes før arbeidet med brannsikring starter.
- 18. og 19. april.
- 19. april øremerkes fellesarealene.

1.2.6 Sak 26/6 : VALG

- Sittende styre fortsetter en periode til.
- Simen har fremdeles tilgang til bankkontoene.

1.2.7 Sak 26/7 : EVENTUELT

- Brynsbakken-prosjektet: Informasjonsmøte 23. og 24. mars.
- Dårlig vanntrykk til loftsleiligheten: Ingrid undersøker med rørlegger om det kan utbedres uten å grave opp gata.
- Amoniakklukt fra avløpene i flere leiligheter: Ingrid, Gjertrud og Nina følger opp.

1.3 Årsberetning (Nina)

ÅRSBERETNING 12. mars 2025 -> 9.mars 2026.

- Styret har hatt 6 møter i perioden
- BRANNSIKKERHET, hovedtema Jan Inge

- Alle sjekket eget pulverapparat.
  2 nye innkjøpt til kjellernedgangene
- Brannalarmsentralen sjekket i aug OK
- Internkontroll av Alarmsentralen og sjekk av gangsoner/ fluktveier - ansvarlig Nina
- Trond har gj.gått el systemet m Nina
- Berit - plantegninger over alle etg.
  -> O-plan
- Sven - kontaktet Vangsøy \ reduksjonsventil luftet.
  Jan Inge
- Dørsylinder i kjellerdør oppg. B. byttet av J.I.
- Trond; ny spile til Oslo-benken
  Hilde malt benken + kjellervindu
- Julegrantenning, gløgg / Sanna & Simen
- Sanna gjør en jobb i hagen om sommeren, blomster, gress, klipping m.m.
- Simen måker snø hele vinteren. Ebbe assisterer.

1.4 Aksjonspunkter

- Jan Inge/Nina, Alle: Utbedre orienteringsplan for brannalarm (plantegning av leilighetene).
- Sven, Alle: Dugnad i kjelleren 18. og 19. april. Sven kaller inn.
- Gjertrud: Sende budsjett og ny husleie på mail.
- Ingrid: Undersøker dårlig vanntrykk i 5. etg.
- Ingrid, Gjertrud, Nina: Undersøker amoniakklukt i avløp.
- Frivillig: Dialogmøte om Brynsbakken-prosjektet 23. og 24. mars 2026 kl. 18–20 på Gamlebyen Mat og Drikke, St. Halvards gate 33

1.5 Uavklarte punkter

- Leie konteiner e.l. til dugnaden?
- Brannsikring mellom loftsbod og leilighet
- Brannøvelse
- Ønsker vi å revurdere Telia-avtalen når den går ut?

1.6 Logg

0:00:04 18:12 start

0:00:07 Sven: Går gjennom agendaen

0:00:24 Jan Inge: Ønsker å endre agendan og ta brannsikring før budsjettet. Ingen innvendinger.

0:01:10 Nina: Gjennomgår årsberetning

0:06:07 Jan Inge: Gjennomgår brannsikring av kjeller

0:06:47 En del utbedringspunkter må gjøres i mai

0:06:57 Må bytte dører på loft og kjeller. De må holde 60 minutter ved brann, men i dag holder de i 30 minutter

0:07:56 Må koble brannsentralen vår til brannvesen eller privat vaktselskap

0:12:35 Må brannsikre visse etasjeskiller i kjeller

0:12:35 Vaskerom blir utilgjengelig i arbeidsperioden

0:12:55 Plantegningene av leilighetene er utdaterte. Disse må utbedres. Brannvarslere må tegnes inn.

0:14:54 Ledelys må montere i fellesarealer. Mulig vi kommer oss unna med en enklere løsning med selvlysende skilt.

0:16:50 Må ha brannøvelse og gjennomgang av brannsentralen.

0:17:37 Kan plombere sykkelbod i stedet for å brannsikre for å spare 120.000. Må stemmes over. Taket blir lavere ved brannsikring. Mulig det blir fukt og sopp uten ventilasjon.

0:21:58 Sven: Ved plombering må vi se om vi kan frigjøre mer plass i kjelleren.

0:29:53 Avstemming om blombering vs brannsikring av sykkelboden.

0:32:14 For plombering: Alle bortsett fra Simen. Mot plombering: Simen.

0:35:16 Nina: Vegger/tak mellom loftsbod og leilighet burde brannsikres. Ikke pålagt nå, men burde gjøres.

0:37:44 Jan Inge: Anslag på dette er 120.000.

0:43:21 Nina: Må se på brannsikring av loft neste årsmøte

0:43:34 Gjertrud: Gjennomgang av regnskap

0:46:00 Gjertrud: Gjennomgang av budsjett

0:46:59 Jan Inge: Kobling til brannvesen: 4600 etbl + moms, 17000/år + moms, ????? kr for å installere.

0:50:31 Ingrid: Burde ha brannøvelse og bli kjent med brannsentralen

0:52:57 Gjertrud: Anbefaler 250.000 ekstra innbetaling for å finansiere brannsikringen.

0:58:44 Flere ønsker å holde bufferen på <= 100.000

1:01:16 Gjertrud: Mange av regningene kommer rundt jul (forsikring, telia), og innen da skal vi ha nok penger til å betale dem

1:04:26 Ny mail må sendes med oppdatert budsjett og ekstrabeløp som må inn per leilighet

1:05:50 Gjertrud: Gjennomgang av ny husleie

1:06:05 Telia har økt utgiftene.

1:10:20 Mulig Telia-avtalen utløper og vi burde se på alternativer

1:11:22 Sven: Dugnad 18, 19 April. Klargjøring for de som skal arbeide i kjelleren.

1:12:55 Nina: Viktig å ha tilgang til mot yttervegg

1:17:33 Gjertrud: Prioriterer egen bod 18. og fellesareale 19.

1:19:56 Sven: Valg av styre

1:21:21 Sittende styre fortsetter

1:21:21 Simen nevner at han fremdeles har tilgang til kontoene etter han satt i styret. Ingen innvendinger, og han beholder tilgangen.

1:23:08 Ida: Evnt: Lurer på om noen har kommentarer relatert til Jernbaneutbyggingen

1:28:50 Ingrid: Dialogmøte 24 og 25 mars

1:33:38 Ingrid: Evnt: Dårlig trykk. Rørlegger mener det kan fikses og ønsker å se på det. Simen: Mulig man må utvide ledning fra fortau mente annen rørlegger.

1:33:38 Ingrid: Sjekker med rørlegger

1:36:41 Ingrid: Evnt: Vond lukt på badet. Nina og Gjertrud har samme utfordring. Simen har ikke merket noe (men har også en bleiebøtte på badet).

1:38:22 Lukter amoniakk?

1:40:25 Ingrid: Evnt: Norgespris, er det veldig dyrt? Simen: Pengene kommer tilbake fra Elvia.

1:44:26 Gjertrud: Vi har hatt lavere strømforbrud siste året.

1:47:50 19:59 møtet ferdig.

SMÅLENSGATA 1

Vanlig husorden

Alle beboere sørger for orden og ro i sin bolig og i tilhørende fellesområder, og opptrer ikke på en måte som er til skade eller sjenanse for eiendommen eller øvrige brukere. Beboerne sørger også for at besøkende opptrer på samme måte.
Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero. Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08 og 21. Selskap eller annen aktivitet som vil medføre mer støy enn normalt etter kl 23, skal varsles til naboer i god tid på forhånd.
Port og ytterdør skal være låst.
Avfall må pakkes inn og legges i anviste avfallskasser.
Barnevogner, sykler etc. skal settes på anviste steder. Ting skal ikke hensettes i trapperom eller utenfor bodene i kjeller/loft.



Fellesvaskeri

- Bruk av fellesvaskeri forutsetter at man overholder instruksjonene som man kan lese i vaskerommet. Etter bruk skal man sørge for at vaskeriet er ryddet og rent.
- Uøkonomisk vasking er ikke lov – vaskemaskinen skal fylles med anbefalt mengde tøy – vasking av 2-3 plagg av gangen fører til unødvendig høy strømregning.
- Den enkelte sørger for å ha sitt eget vaskepulver – ikke stjel fra andre.
  Kun vaskemiddel beregnet på maskinvask av tøy kan brukes.
- De store bøttene skal alltid være i vaskerommet, andre typer skittentøyskurver o.l. tar man med opp i sin egen leilighet.

Ferdigattest - endring/reperasjon av bygningstekniske intallasjoner

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Smestad & Vangsøy Rørservice AS
Scwheigaardsgate 74
0656 OSLO

Dato: 01.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116457-5 Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SMÅLENSGATA 1B	Eiendom:	232/249
Tiltakshaver:	Sven Einar Erga	Adresse:	Smålensgata 1 B, 0657 OSLO
Søker:	Smestad & Vangsøy Rørservice AS	Adresse:	Scwheigaardsgate 74, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SMÅLENSGATA 1 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.02.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.03.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Sven Einar Erga, Smålensgata 1 B, 0657 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

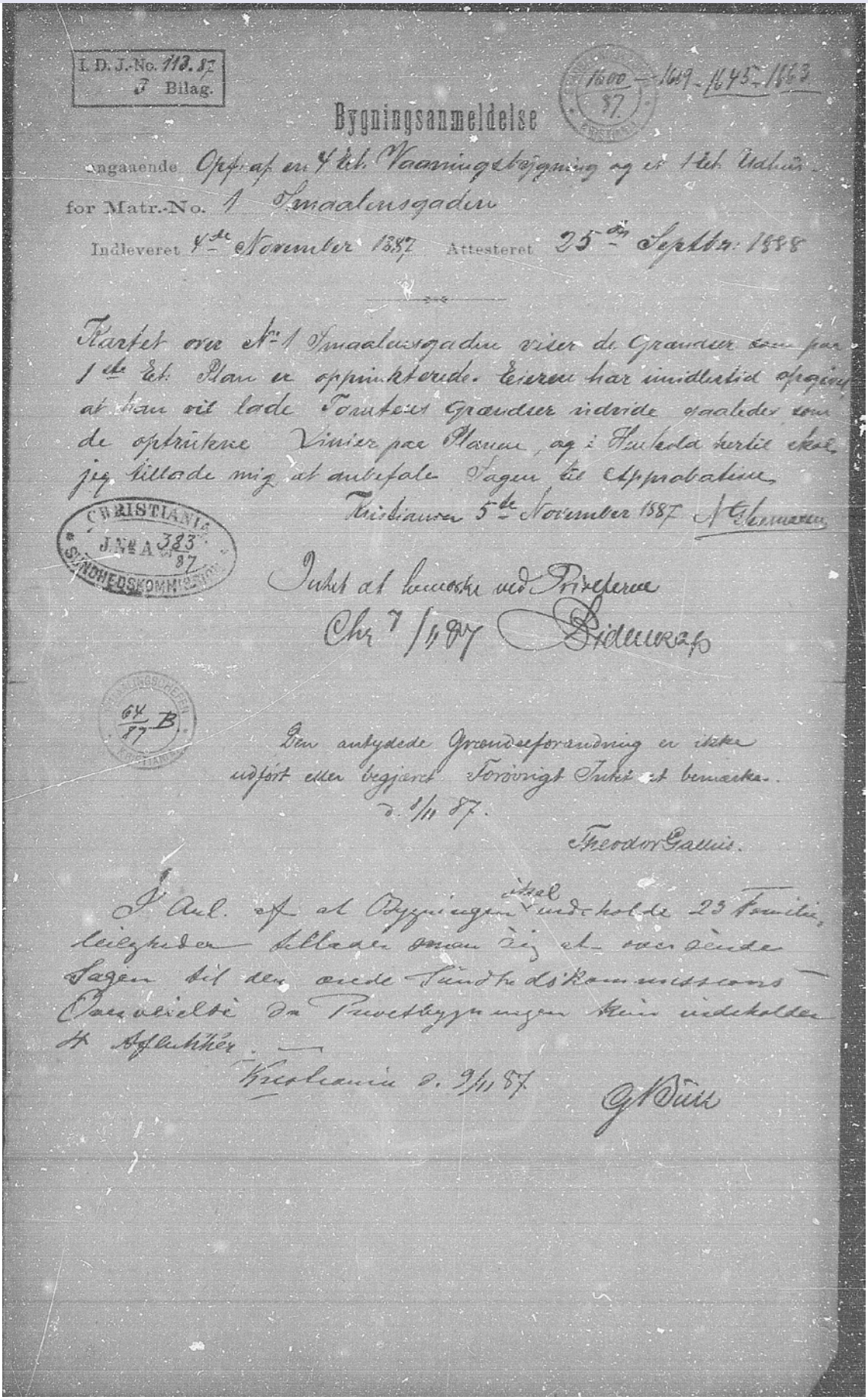
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ferdigattest



I. D. J.-No. 113.87
7 Bilag.

1600 – 1669 – 1645 – 1663
87

Bygningsanmeldelse

angaaende Opf af en 4 Et. Vaaningsbygning og en 1 Et. Udhus

for Matr.-No. 1 Smaalensgaden

Indleveret 4de November 1887 Attesteret 25 Septbr. 1888

Kartet over № 1 Smaalensgaden viser de Grunder som paa 1 de Et. Plan er opmærkede. Eieren har imidlertid opgivet at han vil lade Tomtens Grænser inderste saaledes som de optrukne Linier paa Planen, og i Henhold hertil skal jeg tillade mig at anbefale Sagen til Approbation.

Kristiania 5te November 1887 A. Thommessen

CHRISTIANIA
JNR A 383
87
SUNDHEDSKOMMISSION

Intet at bemærke med Hensyn
Chr 7/11 87 Pihl

64
87 B

Den anbefalede Grundesforandring er ikke
udført eller begjært Forøvrigt Intet at bemærke.
d. 8/11 87.

Theodor Gallis.

I Anl. af at Bygningen vil indeholde 23 Familie-
leiligheder tillader undertegnede sig at overgive
Sagen til den høie Kommunebestyrelses
Behandling da Privatbygningen ikke indeholder
et Aftenskole.

Kristiania d. 9/11 87 Gj Bull

Ferdigattest - oppdeling av bruksenheter

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EGG arkitekter AS
Vollsveien 13 C
1366 LYSAKER

Dato: 24.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201201919-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMÅLENSGATA 1	Eiendom:	232/249
Tiltakshaver:	Sven Erga	Adresse:	Smålensgata 1, 0657 OSLO
Søker:	EGG arkitekter AS	Adresse:	Vollsveien 13 C, 1366 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - SMÅLENSGATA 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.02.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2012 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Sven Erga, Smålensgata 1, 0657 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ferdigattest - Sammenføyning av bruksenheter

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

HH BYGGTEK AS
Vetlandsveien 24B
0671 OSLO

13 JAN. 2006

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200514190-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMÅLENSGATA 1	Eiendom:	232/249
Tiltakshaver:	Sven Erga	Adresse:	Smålensgata 1, 0657 OSLO
Søker:	HH BYGGTEK AS	Adresse:	Vetlandsveien 24B, 0671 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Ingrid Sæther
For avdelingsenhetsleder

Kjell Grønseth
saksbehandler

Kopi til:
Sven Erga, Smålensgata 1, 0657, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

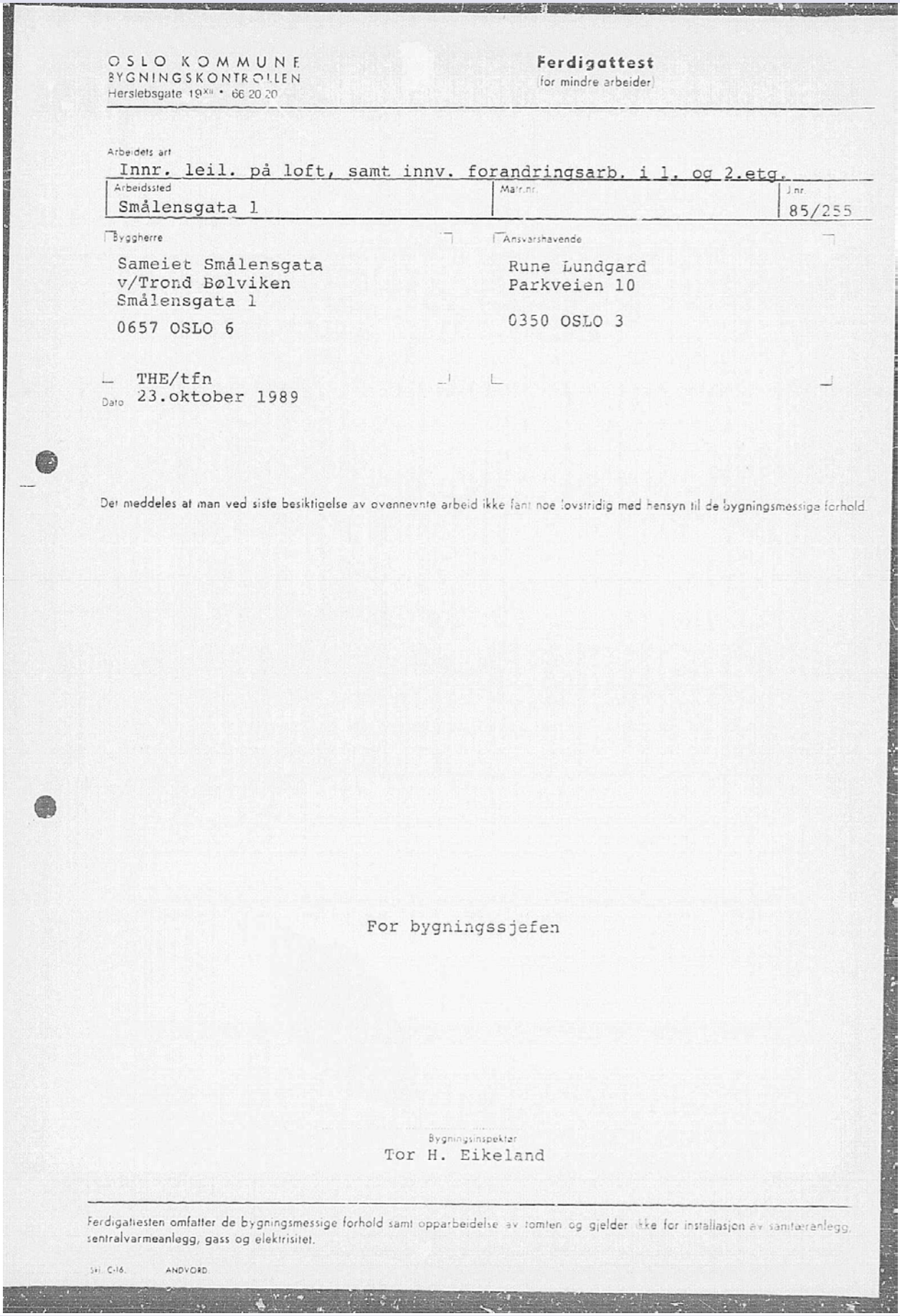
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigattest



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. leil. på loft, samt innv. forandringsarb. i 1. og 2.etg.

Arbeidssted	Mat.nr.	J.nr.
Smålensgata 1		85/255

Byggherre
Sameiet Smålensgata
v/Trond Bølviken
Smålensgata 1
0657 OSLO 6

Ansvarshavende
Rune Lundgard
Parkveien 10
0350 OSLO 3

THE/tfn
Dato 23.oktober 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Ferdigattest - Oppdeling av bruksenheter

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EGG arkitekter AS
Vollsveien 13 C
1366 LYSAKER

Dato: 24.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201201919-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMÅLENSGATA 1	Eiendom:	232/249
Tiltakshaver:	Sven Erga	Adresse:	Smålensgata 1, 0657 OSLO
Søker:	EGG arkitekter AS	Adresse:	Vollsveien 13 C, 1366 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - SMÅLENSGATA 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.02.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2012 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Sven Erga, Smålensgata 1, 0657 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ferdigattest

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Smålensgata 1		79/2243

Byggherre

Sameiet Smålensgaten 1
Smålensgaten 1

OSLO 6

Ansvarshavende

Siv.ing Helge Schjærve
Klingenberggt. 5

OSLO 1

PMB/SR

Dato

21. august 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

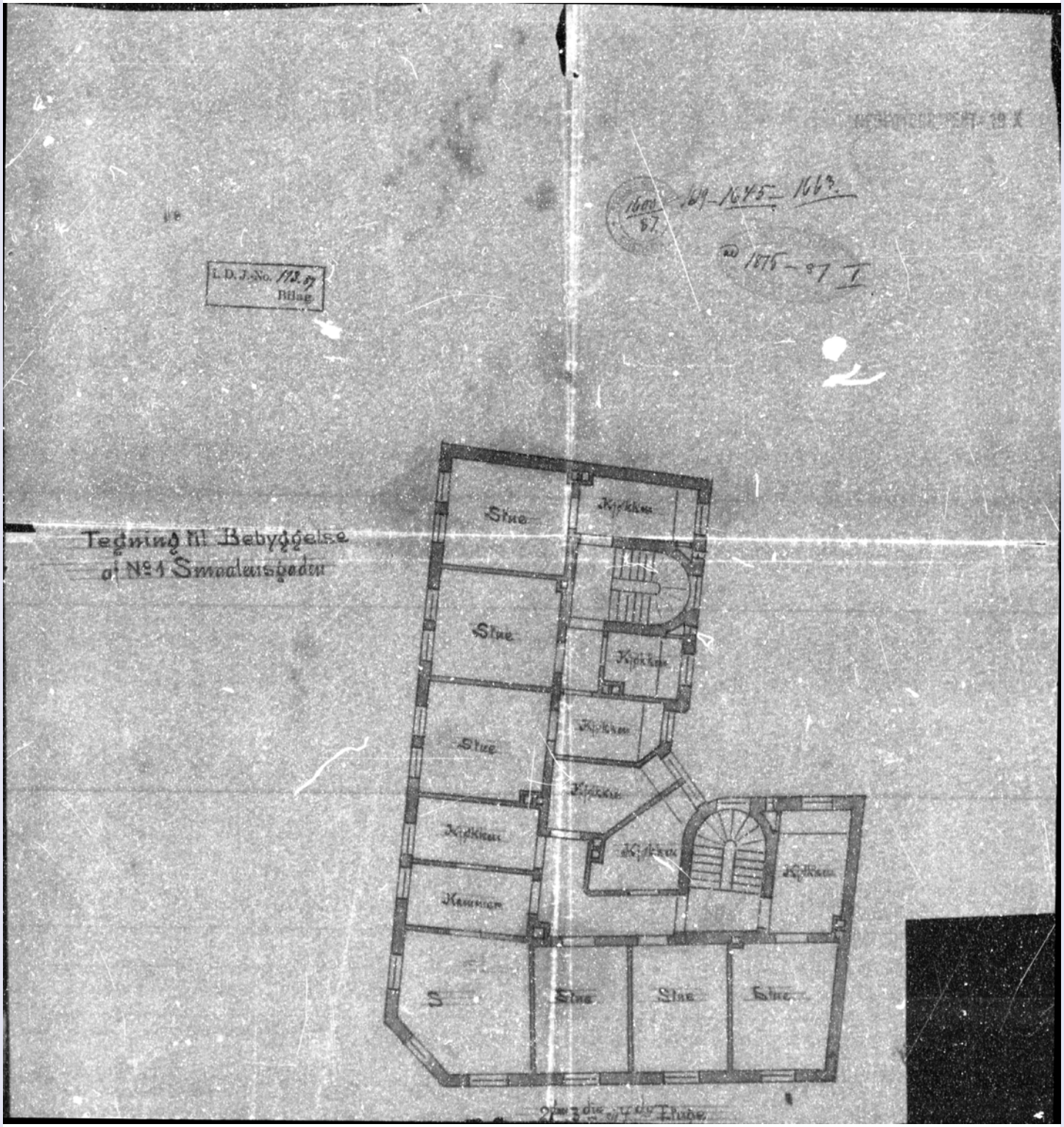
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

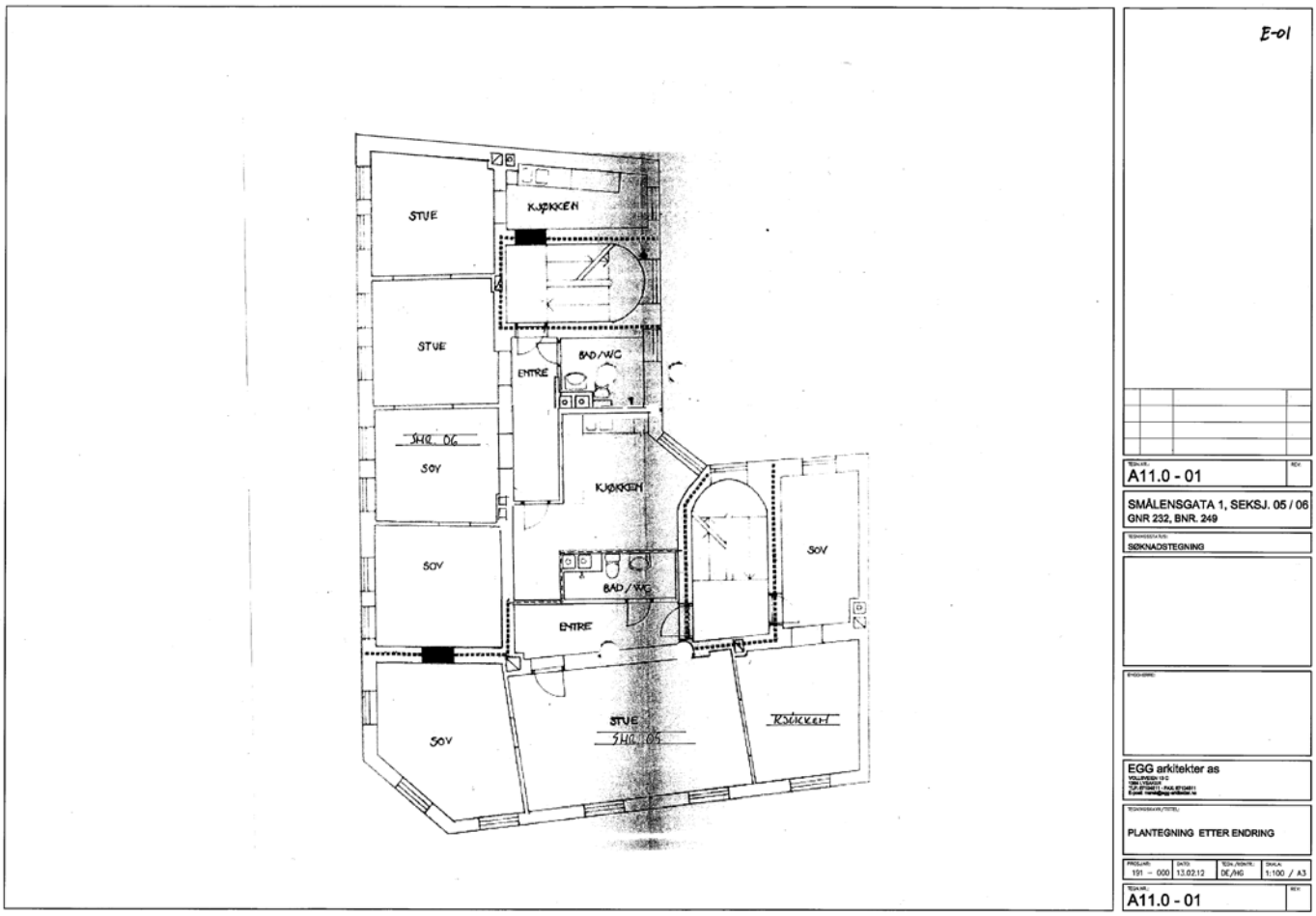
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK C-16 ANDVORD

Byggetegninger



Byggetegninger



Ferdigattest - Fasadeendringer

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.02.2025
PER ATLE MYRHOL	202317632 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	SMÅLENSGATA 1A	Eiendom:	232/249/0/0
Tiltakshaver:	TROND BØLVIKEN	Søker:	TROND BØLVIKEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Smålensgata 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 29.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317632			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-1.01	11.01.2024	4/12
Plan 1.etasje	A-2.01	15.01.2024	4/15
Fasade sørøst	A-23.01	15.01.2024	4/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

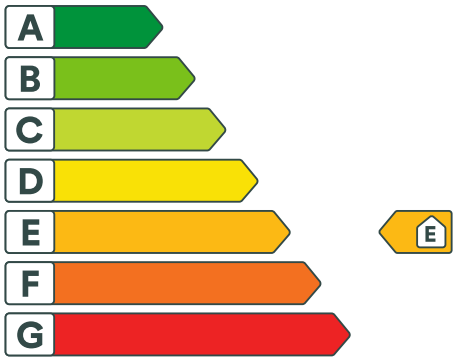
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

enova

Energiattest



Adresse **Smålensgata 1A, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376261**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80601018**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1889**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **231,12**

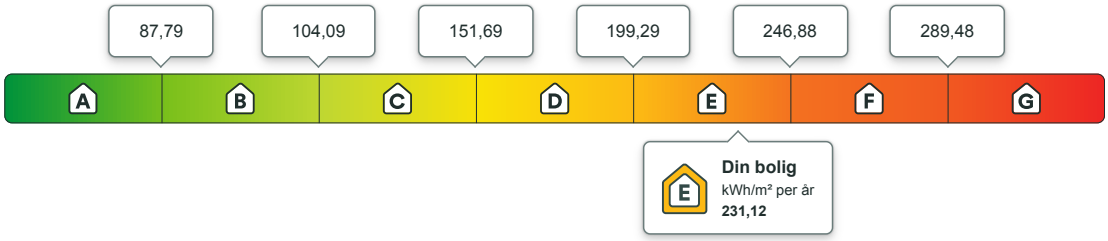
Smålensgata 1A, 0657 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 795,99	**231,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Smålensgata 1A, 0657 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Smålensgata 1A, 0657 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

SpareBank 1 ØSTLANDET

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 henvendelse. 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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

Boligkjøperforsikring

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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Smålensgata 1A, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 249, snr 5, , i Sameiet Smålensgata 1 med orgnr.: 913775147 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6016260125

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 besiktiget 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)

Notater

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 6016260125
Sist oppdatert 08.11.2026

Linda Elise Lam
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 950 90 129
E-post: linda.lam@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet