notar



Grünerløkka

Schleppegrells gate 17A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 99/107 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 7 633 389,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Romslig og stilren selveier over 2 plan med 3 soverom! Bad fra 2019, peis, klassiske detaljer. Betydelig påkostet bygård


Velkommen til
Dalenenga idrettspark


RINGNES PARK SENTER



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	17
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	27
Vedlegg	44
Budskjema	99

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

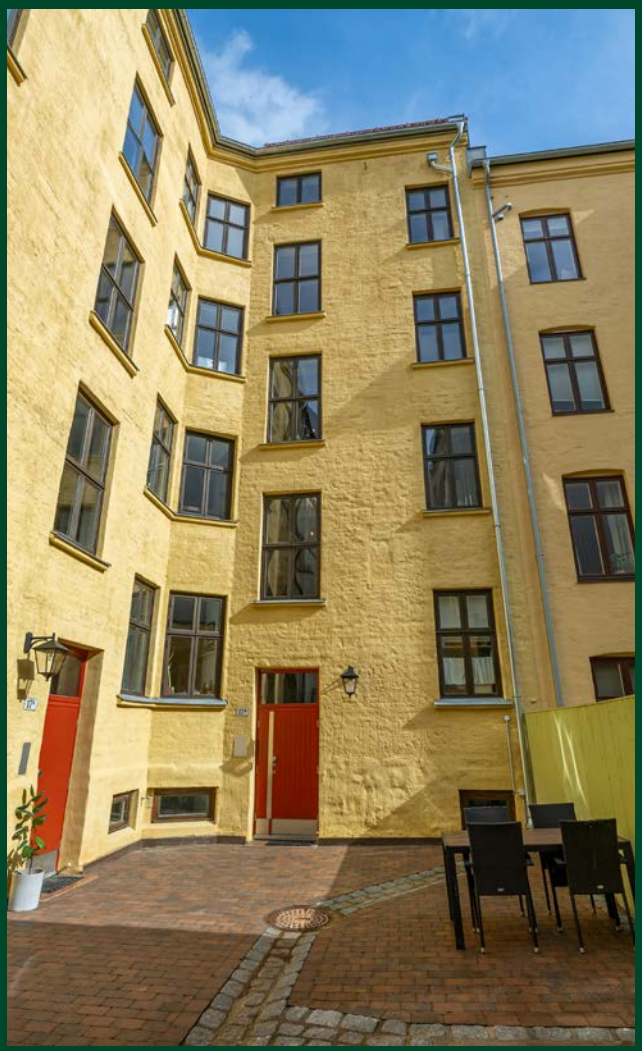
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Schleppegrells gate 17A, 0556 OSLO
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 933 979,-
Omkostninger	Kr 199 410,-
Totalpris	Kr 7 633 389,-
Fellesutgifter	Kr 12 916,-
BRA-i/BRA Total	99/107 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1898
Soverom	3







Din megler



Katrine Solvåg

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

ks@notar.no
986 15 515

Jeg startet min karriere i meglerbransjen i 2014, og har siden den gang hatt gleden av å hjelpe flere hundre kunder med vellykkede boligsalg. Gjennom årene har jeg blitt hedret med flere utmerkelser, både lokalt i Oslo og nasjonalt. En utmerkelse jeg setter spesielt høyt, er «Best på visning» fordi nettopp møtet med interessentene og formidlingen av boligens kvaliteter er noe jeg brenner for.

Med over ti års erfaring i bransjen kan du være trygg på at salget av din bolig er i kompetente hender. For meg handler boligkjøp og boligsalg om langt mer enn kvadratmeter og fargetoner. Det handler om mennesker, store beslutninger og viktige faser i livet.

Som din eiendomsmegler møter du en engasjert og tilstedeværende rådgiver som følger deg tett gjennom hele prosessen. Jeg legger stor vekt på å skreddersy hvert enkelt salg, slik at det tilpasses både boligen og dine behov. Med markedets beste verktøy, grundige forberedelser og aktiv oppfølging i alle ledd, jobber jeg målrettet for å sikre deg det beste mulige resultatet.

Jeg har én klar ambisjon i jobben min: å være megleren jeg selv ville valgt.







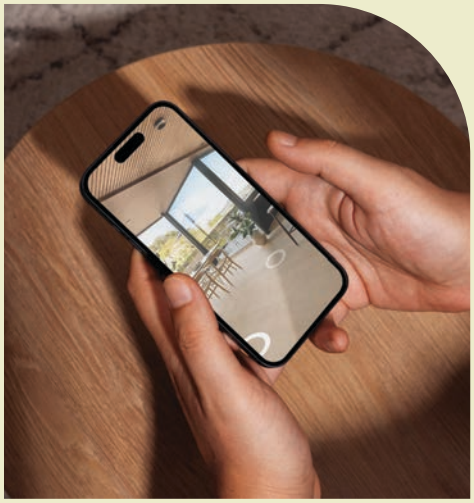
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

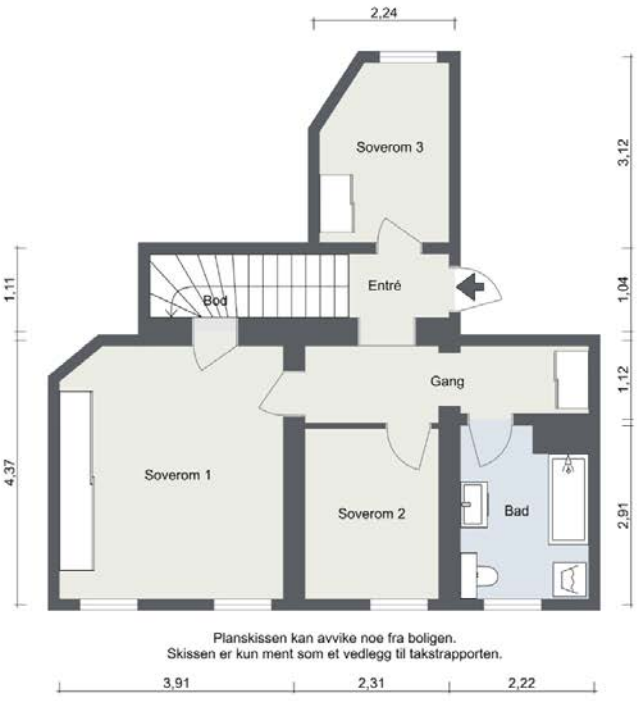
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Schleppegrells gate 17A

Plantegning



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Velkommen til Schleppegrells gate 17A

Velkommen til en sjarmerende og innholdsrik selveierleilighet over to plan i en betydelig oppgradert bygård! Her bor du rolig og tilbaketrukket, med parker, kaféer, restauranter og pulserende byliv rett utenfor døren. Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning med soverom og bad i høy første etasje, og lyse, luftige oppholdsrom i andre etasje. Bygården har de siste årene gjennomgått omfattende oppgraderinger, med blant annet nytt tak, fasade, vinduer og oppgradert bakgård. Her får du klassisk sjarm i en bygård rustet for fremtiden!

Stilrent kjøkken 2015 og separat spisestue
Bad fra 2019 med badekar og gulvvarme
Stukkatur, originale tregulv og vedovn
Nye vinduer fra 2020
To kjellerboder og sykkelparkering i bakgård
Utleie tillatt
Mulighet for rask overtakelse
Må sees!






THE ART OF LAGOM LIVING

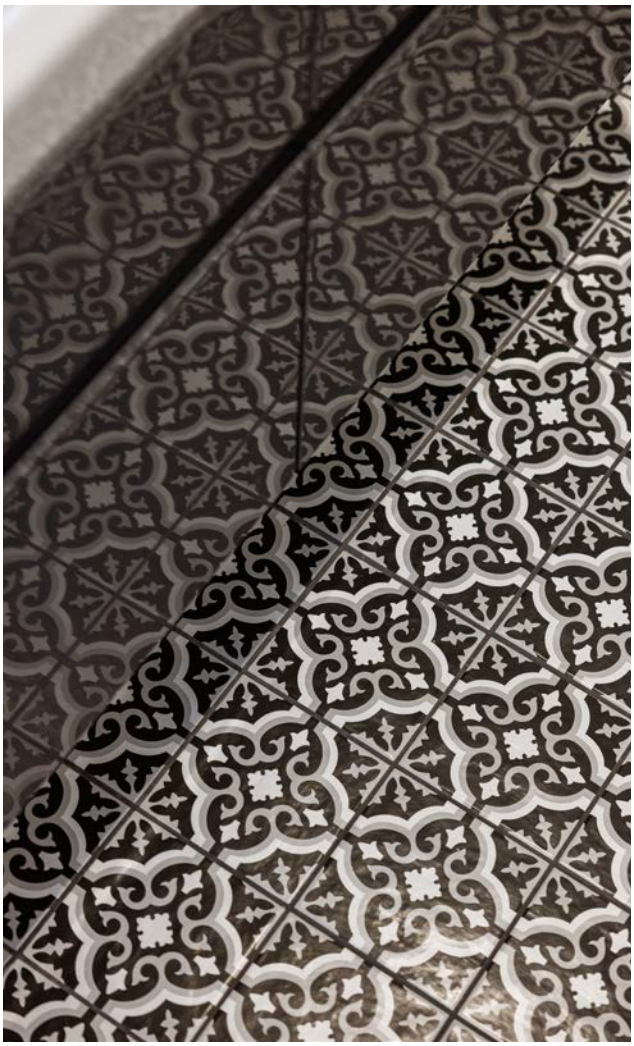

HELLSTRØMS


















VOGUE
DANNELSE





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet midt i hjertet av Grünerløkka, en av Oslos mest pulserende og populære bydeler. Her bor du med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av parker, kulturtilbud, serveringssteder og nisjebutikker - alt som gjør hverdagen både enkel og inspirerende. I tillegg finner du både barnehage, skole, flerbrukshall og fotballbane rett utenfor døren.
Grünerløkka er kjent for sitt livlige bymiljø og unike atmosfære, preget av små, uavhengige butikker, markeder, hyggelige kafeer og et mangfoldig uteliv. Innen få minutters gange finner du populære spisesteder som Babbo Collective, Brinner, Dumpling Oslo, Los Tacos og Løkka Deli.
Daglige gjøremål er lett tilgjengelige, med dagligvarebutikker som Meny, REMA 1000 og Coop Extra like i nærheten. På Ringnes Park nærsenter finner du også apotek, blomsterbutikk, kafé og frisør – alt samlet på ett sted. For kaffe- og kaféentusiaster byr området på et rikt utvalg av klassikere som Godt Brød, Kaffebrenneriet og Tim Wendelboe, i tillegg til Supreme Roastworks, som ligger like rundt hjørnet.

Kultur- og utelivstilbudet er omfattende og variert. Vulkan-området langs Akerselva er en naturlig forlengelse av Løkka, med Mathallen, Smelteverket, Pokalen, BAR Vulkan og det kjente utestedet BLÅ. Ønsker du en roligere atmosfære finnes alt fra intime barer som Schouskjelleren Mikrobryggeri og Bar Boca, til større møteplasser som Parkteatret og Grünerløkka Brygghus. Naturområdene i nærheten gir rom for både rekreasjon og aktivitet. Parkene Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen er populære samlingspunkter, enten du vil ha piknik, lese en bok, slappe av eller delta på marked og arrangementer. Langs Akerselva strekker det seg idylliske tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet.
For deg som er aktiv finnes flere treningssentre i umiddelbar nærhet, blant annet SATS Ringnes Park, SATS Schous Plass og SiO Athletica på Vulkan. I tillegg er det gode muligheter for utendørs trening med fotball- og basketballbaner i nærområdet.
Offentlig kommunikasjon er utmerket, med både trikke- og bussforbindelser få minutter unna. Sentrum og Oslo S nås på cirka 15 minutters gange, og det er enkel tilgang til flytog og øvrig kollektivnett.

Her bor du med alle byens fasiliteter innen rekkevidde - midt i en levende og sjarmerende bydel som har noe for alle.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Schleppegrells gate 17A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Schleppegrells gate 17A, 0556 OSLO

Oppdragsnummer
17-0082/26

Selger
Gard Håkon Oterholm
Ingeborg Tennes

Matrikkel
Gårdsnummer 228, bruksnummer 309, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
 i Schleppegrells gate 17 med orgnr.: 979669127 i Oslo kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
E

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 364 kvm.

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet felles bakgård med sittegruppe, sykkelparkering og diverse beplantning på sommertid.

Sameiebrøk
107/996

Takst
Tilstandsrapport datert 14.01.2026. utført av Karl-Magnus Gustavsen.

Byggeår
1898

Byggemåte
Bygningen er en klassisk bygård over fire etasjer med kjeller og loft, oppført i murverk i 1898.

Fundamentet antas å bestå av en gråsteinsmur fundamentert på treflåte, som enten kan være fundamentert på trepeler til fjell eller på svevende friksjonspeler.

De utvendige fasadene er utført med pussede, malte flater og har trekninger og ornamenter.

Takkonstruksjonen er et saltak av treverk, tekket med takplater eller takstein.

Etasjeskillerne er antatt å være utført som bjelkelag av treverk.

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Det er to malte entrédører av treverk, som er brann- og lydklassifiserte (B30/35Db).

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør). På kjøkkenet er det åpen og skjult rørføring med kobberrør, mens badet har skjulte rørføringer i et rør-i-rør-system. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet på badet og under oppvaskkummen på kjøkkenet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for frisk luft inn i leiligheten.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på kjøkkenet, og det elektriske anlegget i
leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde

på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 35mm avvik på 2m, totalt 73mm gjennom hele rommet.
I spisestuen ble det målt 20mm avvik på 2m, totalt 53mm gjennom hele rommet.
I gangen ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.
På soverom 1 ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 54mm gjennom hele rommet.
Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Til info: Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
Pipen er kledd inn med plater, noe som hindrer full inspeksjon av skorsteinens ytterflater. I henhold til forskriften skal alle sider av en teglskorstein være tilgjengelige for visuell kontroll, uten kledning eller overflatebehandling som skjuler murverket. Hensikten med kravet er å kunne avdekke eventuelle sprekker eller skader i skorsteinens overflate. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3 på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
For å sikre at pipen er i forskriftsmessig stand, bør eventuelle kledninger eller tapeter som skjuler pipens ytterflate fjernes, slik at alle sider av skorsteinen blir tilgjengelige for inspeksjon. Alternativt kan skorsteinen rehabiliteres med godkjent metode, som nedsenkning av et nytt innvendig stålrør. Uten disse tiltakene kan eventuelle skader eller sprekker på skorsteinen gå uoppdaget, noe som kan medføre risiko for at gnister eller branngasser slipper ut, og dermed øke risikoen for brann i bygningen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater - innvendige gulv
Avvik:
- Heltregulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.
- Det er påvist slitasje på gulvene på soverom 2 og 3, i tillegg er det registrert fuktsvelling i enkelte laminatskjøter på soverom 3. Fuktsvellingen oppstår som regel på grunn av vanninntrenging fra fuktige sko, søl eller rengjøring, og fører til oppsprekking og heving i skjøtene.
- Det er påvist knirk i gulvet flere steder, noe som kan skyldes ujevnheter og/eller at gulvet er spikret, noe som var vanlig tidligere.

Konsekvens/tiltak:
Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov. Knirk i gulvet kan ofte utbedres ved å feste bordene bedre, for eksempel ved å skru dem til bjelkelaget. Er undergulvet tildekket av parkett, belegg eller lignende, må dette fjernes for å få tilgang, noe som gjør tiltaket mer omfattende. Uten utbedring kan knirk vedvare og forsterkes over tid.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). De fleste veggene har platekledning bak flisene og på disse veggene er bom vanskelig å fastslå, deler av veggen bak badekaret er imidlertid av mur og det ble påvist at enkelte fliser her har mistet vedhengene til underlaget.
- Det er påvist sprekker i fliser. På samme vegg er det registrert riss/sprekk i flere fliser i en vertikal stripe, antagelig er det en skjøt mellom murvegg og påforet trevegg. Det er også påvist to fliser over vaskemaskinen med riss/sprekk, og én nederst ved badekaret.
- Det er påvist riss eller sprekker i nederste flisfuge på ytterveggen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning. I dette tilfellet er sprekken lokalisert i et område som ofte sammenfaller med overgangen mellom banemembran

på gulvet, som er ført opp på veggen, og påstrykningsmembran på vegg. Sprekken skyldes antagelig at fliser montert på banemembranen i nedre del har løsnet, eller at selve banemembranen har sluppet i overgangssonen.

Konsekvens/tiltak
Sprekker i fliser og flisfuger utgjør normalt et estetisk avvik. I enkelte tilfeller kan det også forekomme utettheter i underliggende membransjikt, men dette kan ikke stadfestes uten destruktive undersøkelser. Så lenge membransjiktet er intakt, fungerer våtrommet etter forutsetningene. Dersom det foreligger riss eller sprekker i membranen, kan dette over tid medføre redusert fuktsikkerhet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. For å begrense vannbelastningen på vegger og overgangssoner kan bruk av dusjkabinett vurderes som et risikoreduserende tiltak. Badet fungerer tilfredsstillende til tross for bom i enkelte fliser. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning
eller sammenstøt, og over tid kan dette føre til forverring av tilstanden hvis de ikke blir utbedret.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Tettesjiktet/ membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er fremlagt faktura for legging av Protan sveisemembran på gulvet, men det foreligger ikke noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet, på veggene, eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak:
Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er skjev og målt til ca. 5-10mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak:
Luftespalten bør utvides til minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet. En for liten luftespalte begrenser luftstrømmen til og fra baderommet og kan redusere fukttransporten ut av rommet. Uten tiltak kan dette over tid føre til økt risiko for mugg- og soppdannelse.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres fuktsvelling i skjøten på benkeplaten. Fuktsvelling oppstår som følge av tilført vann, for eksempel fra lekkasje, vannsøl, rengjøring e.l

Konsekvens/tiltak:
Fuktsvelling er en permanent skade som ikke kan repareres. Utbedring krever utskifting av de berørte delene. Skaden er i hovedsak estetisk og påvirker ikke nødvendigvis kjøkkenets funksjonalitet. Eventuell utbedring bør derfor vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
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:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger. 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 > Vannledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Store deler av anlegget er skiftet ut, men kjøkkenet har kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedring av de gamle vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være 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 rom med gamle vannrør vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut resten av røranlegget.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Store deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedring av de gamle avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det anbefales at borettslaget/sameiet vurderer behovet for rørfornying.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er nylig utført radonmålinger, og dokumentasjon er fremlagt. Denne og selger opplyser at radonnivåene er innen for godkjente nivåer.

- Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Dagens forskrifter krever håndløpere på begge sider av trappen for å sikre trygghet og tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Bygning, generelt
Avvik: Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Vi oppdaget på et tidspunkt noen sprekker i veggflis på badet og tok det opp med forsikringen. Det ble gjennomført undersøkelser. Takstmann Maik Kunde skrev i en epost 11. juli 2023 at "oppsummert fremstår dette først og fremst som et estetisk avvik uten at det er påvist funksjonssvikt i membransjikt". Vi har ikke opplevd at dette har blitt noe verre siden.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: TW Byggservice AS (bad) + Palmgren AS (vinduer)
Beskrivelse: Hele badet pusset opp våren 2019. Vinduer

skiftet 2020

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Hele badet pusset opp våren 2019

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Vet ikke

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rør i bakgård og kjeller var tidligere i dårlig forfatning. Forbedring ble gjennomført i 2024 og 2025. Styret skrev på Vibbo i februar: "De nye rørene er helt koblet opp, noe som vil si at alt av rør i fellesområdene (bakgård og kjeller) er splitter nye."
Arbeid utført av: Viser til styret. :

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: Det har vært problemer med fukt i kjelleren, men her har sameiet gjennomført et stort arbeid med både nytt gulv i kjelleren og fornying av rør.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Fasade er rehabilitert de siste årene.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Se takstmanns rapport.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det er noen rom der gulvet er noe skjevt.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: TW Byggservyce & A til Å Service as
Beskrivelse: Tidligere eier fikk gjennomført elarbeid i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Viser til styret
Beskrivelse: Som nevnt gjennomført et omfattende arbeid med fasade og tak.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Leiligheten er sammenslått av to

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Ferdigattest forelå i 1998

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja
Beskrivelse: Gjennomført nylig. Resultat under tiltaksgrenseverdien

21.1. Radonmåling
Ja
Beskrivelse: År 2026. Verdi: Under tiltaksgrense

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja.
Beskrivelse: Det var en lekkasje i form av lette dråper som kom gjennom veggen i kottet ved siden av soverommet sommeren 2025. Rørleggersentralen undersøkte saken og identifiserte kilden til lekkasjen som en vaskemaskin i naboleiligheten. Det har ikke vært problemer siden. Det er en skade på gulvet under kjøleskapet i andre etasje.

26. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Ja
Beskrivelse: Pågående sak med Obos om fasadeprosjektet. Gjelder budsjettering på ca 600.000

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en

grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2025:
• Maling av stueveggene og byttet ut to lister - Egeninnsats
• Montering av garderobesystem på soverommet - Egeninnsats

2021:
• Montering av lysekrone på soverommet - Egeninnsats
• Ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri - Utført av 24Rørservice

2019:
• Oppussing av baderom i regi av tidligere eier (iht tidligere tilstandsrapport)

2015:
• Oppussing av kjøkken i regi av tidligere eier (iht tidligere tilstandsrapport)

Arbeid utført i regi av Sameie:
2026:
- Installasjon av Defigo (nytt callingsystem)
- Radonmåling utført i alle leiligheter i 1. og 2. etasje, samt i kjelleren

2025:
- Omfattende rehabilitering av tak og fasader (både front- og bakgårdsfasade), herunder nytt underbelegg og takstein, utskifting av branngavler og piper, nye takrenner og sålebenkbeslag, installasjon av varmekabler i takrenner og sluk på takterrasser, nye takvinduer og kjellervinduer, maling, samt rehabilitering av hovedport og portrom.
- Utskiftning og utbedring av overvann- og kloakkrør i kjelleren, samt støping av nytt gulv i store deler av kjelleren.
- Gjennomføring av fukttiltak i kjelleren for å utbedre fuktutfordringer
- Videoinspeksjon av kloakkstamme i begge oppganger fra tak til kjeller
- Avsluttende drone-inspeksjon av tak og fasade

2024:
- Fornying av overvann- og kloakkrør i bakgården

Ukjent årstall:
- Installasjon av fiberkabler i bygget fra OBOS Nett
- Installasjon av nye brannsensorer i hjørneleilighetene knyttet til det sentrale brannvarslingsanlegget

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
- Sammenslåing av to leiligheter til én enhet (ferdigattest foreligger).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, "Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone", vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av "Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" (plan-ID Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes også av "Kommunedelplan for torg og møteplasser" (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009, som en del av det overordnede planområdet for indre Oslo.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2: Andre sikringssoner. Dette er en støysone (gul/ rød sone) hvor det stilles spesifikke krav til støyisolering, stille side og utendørs støynivå ved nye tiltak eller bruksendringer.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Pågående plansaker i området:
202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Beksrivelse: Forprosjekt med regulering for gateopprusting av Vogts gate–Toftes gate er i gang for å bedre fremkommeligheten for trikk og gående. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.?

Pågående byggesaker i området:
202608257- Schleppegrells gate 9A - bruksendring til gatekjøkken. Siste dok. 28.07.2026.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner i diverse rom, samt elektriske varmekabler i baderomsgulv i første etasje. Boligen har teglsteinspipe med peis i stuen. Pipen ble rehabilitert i 2017.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en avtale med OBOS Nett som ny nettleverandør for fiberkabler. Ifølge selger er boligen tilknyttet OBOS Nett, men tjenesten må bestilles og betales av kjøper selv.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Parkeringsforhold
Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Bebyggelse
Området består i all hovedsak av lavblokk- og bygårdsbebyggelse.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. 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.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for vaaningshus fra 1898.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helserråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for utskifting av stikkledninger for vann, spillvann og overvann for Schleppegrells gate 17A-B, datert 08.07.2024.
- Ferdigattest for vesentlig endring for Schleppegrells gate 17, datert 29.01.1998.
- Ferdigattest for innredning av WC i 1-4 etasje for Schleppegrells gate 17, datert 10.03.1972.

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

Radonmåling
Det er nylig utført radonmålinger, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente dokumentasjon for å avklare at radonnivåene ligger innenfor trygge verdier. Langvarig og konstant eksponering for forhøyede radonnivåer kan over tid medføre helseplager.

Innhold
Leiligheten strekker seg over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, gang, tre soverom, bad og bod.
2. etasje: Stue, kjøkken og spisestue.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller på 5,7 m² og 1,75 m².

Standard
Entré:
Entréen ligger i første etasje og er inngangen til leilighetens private plan. Gulvet er nyere laminat, veggene har malt strie og malte slette flater, og innfelt lys i taket gir god belysning. Entrédøren er en hvitmalt heltredør fra Swedoor med sikkerhetslås. Fra entréen er det naturlig overgang til gangen, som leder videre til soverommene og badet.

Gang:
Gangen knytter entréen til soverommene og badet. Én

vegg har eksponert mur, som gir rommet karakter og minner om byggets murverkskonstruksjon. Øvrige vegger har malt strie og malte slette flater. Gulvet er nyere laminat, og innfelt lys i taket sørger for god belysning. Én vegg i trapperommet ble utbedret med ny gips, sparkle og maling i 2025. Trappen opp til andre etasje starter her, med eiktrinn og håndløper i eik.

Soverom 1:
Det største soverommet i første etasje har originalt heltregulv og tapet på veggene. Stukkatur og takrosett i taket viderefører byggets klassiske detaljer ned i soverommet. Et garderobesystem montert i 2025 gir god oppbevaringskapasitet langs veggen, og en lysekrone montert i 2021 henger fra takrosetten. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

Soverom 2 og 3:
De to øvrige soverommene i første etasje har eldre laminatgulv og vegger med malt strie og malte slette flater. Begge rommene har malte slette himlinger. Soverom 2 er et mellomstort rom med plass til seng og arbeidsplass, og brukes gjerne som kontor eller gjesterom. Soverom 3 har en noe smalere form og er godt egnet som barnerom eller ekstra soverom.

Bad:
Badet i første etasje ble pusset opp i 2019 og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvflisene har et dekorativt mønster i sort og hvitt. Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, frittstående badekar med dusj og svingbar glassdør, og veggmontert toalett med innebygget sisterne. Det er opplegg for vaskemaskin. Taket er senket og malt innvendig med innfelt lys. Badet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket.

Stue:
Oppe i andre etasje åpner stuen seg med originalt heltregulv og god takhøyde. Pyntelister og takrosett i taket er bevart fra byggeåret. Peisen med teglsteinspipe gir rommet varme og karakter. Pipen ble rehabilitert i 2017. To store vindusflater slipper inn godt dagslys. Rommet har plass til stor sofagruppe og gir naturlig overgang til spisestuen gjennom en bred åpning.

Spisestue:
Spisestuen ligger mellom stuen og kjøkkenet og har 1-stavs eikeparkett. Taket er dekorert med stukkatur og takrosett. Rommet har plass til et rundt spisebord med seks stoler og er forbundet med kjøkkenet gjennom en åpning i veggen, slik at det er god kontakt mellom matlaging og spising. Trappen ned til første etasje er tilgjengelig fra dette rommet.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat og ligger i andre etasje med tilgang fra spisestuen. Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2015 med slette lakkerte og finerte fronter, og laminat benkeplate med glassplater på bakvegg. Kjøkkenet er utstyrt med rustfri oppvaskkum og ventilator med kullfilter. Komfyrvakt er montert. Hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin er innfelt i innredningen, i tillegg til et frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater
Gulv: Det er 1-stavs eikeparkett på kjøkkenet og spisestuen, originalt heltregulv i stuen og soverom 1, gulvbelegg i boden, eldre laminatgulv på soverom 2 og 3, samt nyere laminatgulv i entré og gang.
Vegger: Veggene har én vegg med eksponert mur i gangen og tapet på soverom 1. Øvrige flater har malt strie og malte slette flater.
Himling: Innvendige tak har malte slette flater. Det er innfelt lys på kjøkken, entré og gang. I spisestuen og soverom 1 er takene dekorert med stukkatur og takrosett, og i stuen er det pyntelister og takrosett.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:
- Lampene oppe
- Vaskemaskin på badet
- Lysekronen på soverommet.
- Bokhyller

Følgende innbo og løsøre medfølger:
- Garderobeskap på hovedsoverom
- Kjøleskap
- Fastmonterte panelovner

Følgende innbo og løsøre kan medfølge*:

- Skap i gangen

Evt. skrue- og spikerhull vil ikke blir sparklet eller malt til overtagelse.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Spottene på badet har noen pærer som ikke fungerer. disse vil ikke bli skiftet før overtagelse.
Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 99 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 8 m² To boder
1. etasje
BRA-i: 55 m² Tre soverom, bad, gang, entré og bod

2. etasje
BRA-i: 44 m² Stue, kjøkken og spisestue

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,7m² (inkl pipe), og én kjellerbod på 3,3m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 1,75m²). Begge bodene er merket med K1.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 500 000,-

Eiendomsskatt
Kr 2 215,- pr 2026

Info eiendomsskatt
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.

Felleskostnader
Kr. 12 916,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Linje med fiber via Obos nett (månedlig abonnement betales bebeoer), forretningsførerhonoar, styrehonorar, felles byggingsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, strøm i fellesarealene, drift og vedlikehold m.m.

Sameiet har nylig gjennomført omfattende rehabilitering av tak, fasader og siste fase av rørprosjektet. Arbeidene er finansiert gjennom låneopptak, noe som har medført en økning i felleskostnadene. Dette reflekterer de betydelige oppgraderingene som er utført i sameiet.

Formuesverdi - Primær
Kr. 2 101 583,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 8 406 330,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 6 500 000,- (Prisantydning)
kr. 933 979,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 7 433 979,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 185 820,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 199 410,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 633 389,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/309/2:
08.06.1956 - Dokumentnr: 408911 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1970 - Dokumentnr: 504116 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1995 - Dokumentnr: 67222 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:304
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:535
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om utbedring
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
Etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2025 - Dokumentnr: 1576696 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Org.nr: 983 350 828
Elektronisk innsendt

29.05.1996 - Dokumentnr: 27254 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/885

27.07.2001 - Dokumentnr: 43622 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/996
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/996
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/885

27.07.2001 - Dokumentnr: 43622 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/996

27.12.1989 - Dokumentnr: 91730 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:10
Best. om rett til bruk av del av d.e, parkering, vedlikehold, utbedring m.v.Videre rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledn. på d.e. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra boligdir./ Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1989 - Dokumentnr: 91730 - Bestemmelse om

adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:228 BNR:302
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1993 - Dokumentnr: 33481 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:535
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Slettes kun med samtykke fra direktør fra etat for eiendom
og utbygging, Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309

27.08.2004 - Dokumentnr: 58198 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:304
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer
55746826

Om sameiet
Sameiet Schleppegrells Gate 17 er et eierseksjonssameie som består av 16 boligseksjoner.

Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bygget er en del av Birkelunden kulturmiljø, er fredet og oppført på Byantikvarens Gule Liste.

Styrets mail: schleppegrellsgate17@styrerommet.no.

Sameiet har nylig gjennomført en omfattende tak- og fasaderehabilitering, samt siste fase av et rørprosjekt. Det er installert nytt fibernett fra OBOS Nett og nytt callinganlegg fra Defigo. Det er planlagt murarbeid i 2026 for å utbedre etter installasjon av callinganlegget. Det er også utført radonmålinger, hvor ett tilfelle med forhøyede verdier er under oppfølging.

Det pågår for tiden en prosess knyttet til en mulig kapitalinnhenting. Formålet er å vurdere om sameiet kan nedbetale en andel av fellesgjelden, noe som forutsetter at kapitalinnhentingen blir vedtatt. Styret vil derfor behandle saken som et fast punkt på fremtidige årsmøter, slik at sameiets eiere kan ta stilling til ønsket videre utvikling.

Styret opplyser pr. telefon den 07.11.2026:
Felleskost vil øke med 10% over nyttår. Kostnader knyttet til evt. kabel-TV/internett vil samtidig bli trekt ut av felleskostnadene og faktureres da direkte hver eier utenfor felleskostandene.

Andel Fellesgjeld
Kr. 933 979,- pr. 11.06.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 11.06.2026:

Lånenummer: 98208674986, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11-06-2026: 7.00% pa.
Saldo per 11-06-2026: kr. 8 693 870,-
Andel av saldo: kr. 933 980,-
(siste termin 30-10-2055)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel Formue
Kr. 53 254,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 6 907 573,-. For 2026 er det
budsjettert med et underskudd på kr 458 970,-. Sameiets disponible midler var kr 492 476,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ, noe som er vanlig i eierseksjonssameier da verdien av bygget ikke balanseføres, mens fellesgjeld til rehabilitering

kostnadsføres. Felleskostnadene ble vedtatt økt med 20 % fra 1. januar 2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Gjennomføring av El-kontroll. Prisen vil da være 2800kr inkl. mva. per leilighet som betales av den enkelte seksjonseier.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt og skal meldes til styret.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
3.1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for å sikre nødvendig kunnskap rundt sameiets felles brannvarlsingsannlegg. Sameier er ansvarlig for å gi beskjed til styret dersom det skal være arbeid i bruksenhet som kan medføre at deler av brannvarslingsanlegget må dekkes til eller kobles fra. Sameier er ansvarlig for skader påført brannvarslingsanlegget i deres bruksenhet. Sameier er forpliktet til å følge styrets vedlikeholdsplan som angår brannvarsling, sikring av bygget og brannutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler sameierene. Styret kan, hvis påkrevd ved klage, la leiligheten befare for kontroll, og sameierene er forpliktet uten opphold til å utføre vedlikehold, renhold og reparasjon som styret finnes nødvendig av hensyn til leilighetens vedlikehold.

Sameiere er ansvarlige for å melde ifra til styret om arbeid krever at varslere i det felles brannvarslingsanlegget må midlertidig avstilles og er ansvarlige for skader som påføres disse.

Dugnad
Sameiet har en vaktmesterturnus som baserer seg på en turnus fastsatt av styret. Hver sameier har ansvaret for å følge opp vaktmesterturnusen de månedene de har ansvar. Oppgaver som inngår i vaktmesterturnusen inkluderer blant annet vask av trappeoppganger, vask av fellesarealer og utstyr i fellesarealene, samt sikring av rømningsveier i kjeller, loft og oppgang.
Dersom en sameier ikke fullfører oppgavene i henhold til vaktmesterturnusen, kan styret leie inn aktører til å utføre misligholdte oppgaver for sameiers regning.

Diverse opplysninger

Diverse

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Selger opplyser om at gulvet under kjøleskapet er skadet av en lekkasje. Den stoppet på gulvet, men gulvet er preget av dette.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
22.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Katrine Solvåg, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: ks@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 0.85% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse, kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.), kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke, kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.), kr. 2 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr, kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing, kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Schleppegrells gate 17A

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0082/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Tennes	Gard Håkon Oterholm

Gateadresse
Schleppegrells gate 17A

Poststed	Postnr
OSLO	0556

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	4
Antall måneder	7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi oppdaget på et tidspunkt noen sprekker i veggflis på badet og tok det opp med forsikringen. Det ble gjennomført undersøkelser. Takstmann Maik Kunde skrev i en epost 11. juli 2023 at "oppsummert fremstår dette først og fremst som et estetisk avvik uten at det er påvist funksjonssvikt i membransjikt". Vi har ikke opplevd at dette har blitt noe verre siden.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet pusset opp våren 2019. Vinduer skiftet 2020
Arbeid utført av	TW Byggservice AS (bad) + Palmgren AS (vinduer)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet pusset opp våren 2019

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør i bakgård og kjeller var tidligere i dårlig forfatning. Forbedring ble gjennomført i 2024 og 2025. Styret skrev på Vibbo i februar: "De nye rørene er helt koblet opp, noe som vil si at alt av rør i fellesområdene (bakgård og kjeller) er splitter nye. "
Arbeid utført av	Viser til styret

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært problemer med fukt i kjelleren, men her har sameiet gjennomført et stort arbeid med både nytt gulv i kjelleren og fornying av rør.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasade er rehabilitert de siste årene.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstmanns rapport.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen rom der gulvet er noe skjevt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0082/26
Document reference: 17-0082/26

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier fikk gjennomført elarbeid i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Arbeid utført av: TW Byggservyce & A til Å Service as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Som nevnt gjennomført et omfattende arbeid med fasade og tak.

Arbeid utført av: Viser til styret

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er sammenslått av to

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest forelå i 1998

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført nylig. Resultat under tiltaksgrenseverdien

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: Under tiltaksgrense

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0082/26

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje i form av lette dråper som kom gjennom veggen i kottet ved siden av soverommet sommeren 2025. Rørleggersentralen undersøkte saken og identifiserte kilden til lekkasjen som en vaskemaskin i naboleiligheten. Det har ikke vært problemer siden. Det er en skade på gulvet under kjøleskapet i andre etasje.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pågående sak med Obos om fasadeprosjektet. Gjelder budsjettering på ca 600.000

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0082/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0082/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Tennes	4317ce528961b1d541dcb5f6467dcb629c57f236	31.07.2026 13:05:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Oterholm	bdd11dce14d353a1c3b3867ece6eee3a1f082947	31.07.2026 13:00:51 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

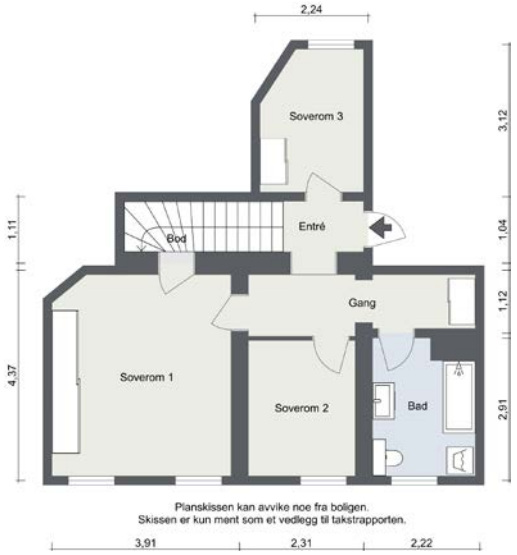
Document reference: 17-0082/26

Tilstandsrapport

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 309, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5013 **Referansenummer:** WH4534

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

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
Uavhengig Takstingeniør
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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, som stemmer med dagens bruk

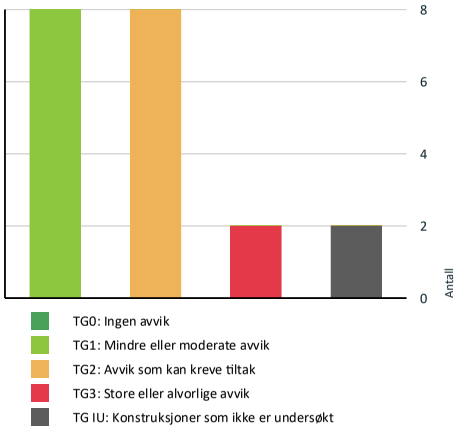
Byggetegning, datert, 23.11.1989 (korrigert 11.11.1994) er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

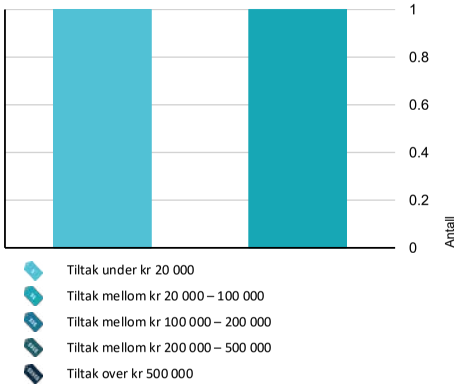
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 35mm avvik på 2m, totalt 73mm gjennom hele rommet.
I spisestuen ble det målt 20mm avvik på 2m, totalt 53mm gjennom hele rommet.

I gangen ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.
På soverom 1 ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 54mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn med plater, noe som hindrer full inspeksjon av skorsteinens ytterflater. I henhold til forskriften skal alle sider av en teglskorstein være tilgjengelige for visuell kontroll, uten kledning eller overflatebehandling som skjuler murverket.
Hensikten med kravet er å kunne avdekke eventuelle sprekker eller skader i skorsteinens overflate. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3 på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - innvendige gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Heltregulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.

- Det er påvist slitasje på gulvene på soverom 2 og 3, i tillegg er det registrert fuktsvelling i enkelte laminatskjøter på soverom 3. Fuktsvellingen oppstår som regel på grunn av vanninntrenging fra fuktige sko, søl eller rengjøring, og fører til oppsprekking og heving i skjøtene.

- Det er påvist knirk i gulvet flere steder, noe som kan skyldes ujevnheter og/eller at gulvet er spikret, noe som var vanlig tidligere.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Store deler av anlegget er skiftet ut, men kjøkkenet har kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Store deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling i skjøten på benkeplaten. Fuktsvelling oppstår som følge av tilført vann, for eksempel fra lekkasje, vannsøl, rengjøring e.l

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

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 > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). De fleste veggene har platekledning bak flisene og på disse veggene er bom vanskelig å fastslå, deler av veggen bak badekaret er imidlertid av mur og det ble påvist at enkelte fliser her har mistet vedhengene til underlaget.

- Det er påvist sprekker i fliser.
På samme vegg er det registrert riss/sprekk i flere fliser i en vertikal stripe, antagelig er det en skjøt mellom murvegg og påforet trevegg. Det er også påvist to fliser over vaskemaskinen med riss/sprekk, og én nederst ved badekaret.

- Det er påvist riss eller sprekker i nederste flisfuge på ytterveggen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning. I dette tilfellet er sprekken lokalisert i et område som ofte sammenfaller med overgangen mellom banemembran på gulvet, som er ført opp på veggen, og påstrykningsmembran på vegg. Sprekken skyldes antagelig at fliser montert på banemembranen i nedre del har løsnet, eller at selve banemembranen har sluppet i overgangssonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er fremlagt faktura for legging av Protan sveisemembran på gulvet, men det foreligger ikke noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet, på veggene, eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er skjev og målt til ca. 5-10mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1898

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

2025	Modernisering	Utbedring av én vegg i trapperommet etter lekkasje fra annen leilighet (ny gips, sparkle og male) - Utført gjennom forsikringsselskapet
2025	Modernisering	Maling av stueveggene og byttet ut to lister - Egeninnsats Montering av garderobesystem på soverommet - Egeninnsats
2021	Modernisering	Montering av lysekrone på soverommet - Egeninnsats Ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri - Utført av 24Rørservice
2019	Modernisering	Oppussing av baderom i regi av tidligere eier (iht tidligere tilstandsrapport)
2015	Modernisering	Oppussing av kjøkken i regi av tidligere eier (iht tidligere tilstandsrapport)

UTVENDIG

Bygning, generelt

Klassisk bygård på 4 etasje, kjeller og loft oppført i murverk. Utvendige fasader er utført med pussede, malte flater og trekninger/ornamenter. Etasjeskillere er antatt utført som bjelkelag av treverk. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk tekket med takplater/takstein e.l. Byggets fundament antas å være en gråsteinsmur som er fundamentert på treflåte. Treflåten kan være fundamentert på trepeler til fjell, eller på svevende friksjonspeler. Fundamenteringsmetoden med gråsteinsmur og treflåte er en typisk fundamenteringsmetode som ble brukt i området når bygget ble oppført.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

To malte entrédører av treverk med sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.
Produsert av Swedoor, ukjent år

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og aldersrelatert bruksslitasje. Mindre skader som hakk og merker er vanlig og må forventes på eldre dører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det 1-stavs eikeparkett på kjøkkenet og spisestuen, originalt heltregulv i stuen og soverom 1, gulvbelegg i boden, eldre laminatgulv på soverom 2 og 3 samt nyere laminatgulv i entré og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Tilstandsrapport

- Heltregulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.

- Det er påvist slitasje på gulvene på soverom 2 og 3, i tillegg er det registrert fuktsvelling i enkelte laminatskjøter på soverom 3. Fuktsvellingen oppstår som regel på grunn av vanninntrenging fra fuktige sko, søl eller rengjøring, og fører til oppsprekking og heving i skjøtene.

- Det er påvist knirk i gulvet flere steder, noe som kan skyldes ujevnheter og/eller at gulvet er spikret, noe som var vanlig tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

Knirk i gulvet kan ofte utbedres ved å feste bordene bedre, for eksempel ved å skru dem til bjelkelaget. Er undergulvet tildekket av parkett, belegg eller lignende, må dette fjernes for å få tilgang, noe som gjør tiltaket mer omfattende. Uten utbedring kan knirk vedvare og forsterkes over tid.

TG 1 Overflater

På veggene er det én vegg med eksponert mur i gangen, tapet på soverom 1 mens øvrige flater har malt strie og malte slette flater.

Innvendige tak med malte slette flater. Det er innfelt lys på kjøkken, entré og gang. I spisestuen og soverom 1 er takene dekorert med stukkatur og takrosett. I stuen er takene dekorert med pyntelister og takrosett.

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 35mm avvik på 2m, totalt 73mm gjennom hele rommet.
I spisestuen ble det målt 20mm avvik på 2m, totalt 53mm gjennom hele rommet.

I gangen ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.
På soverom 1 ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 54mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med peis i stuen.

Pipen bla rehabilitert i 2017 iht tidligere salgsoppgave

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.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn med plater, noe som hindrer full inspeksjon av skorsteinens ytterflater. I henhold til forskriften skal alle sider av en teglskorstein være tilgjengelige for visuell kontroll, uten kledning eller overflatebehandling som skjuler murverket. Hensikten med kravet er å kunne avdekke eventuelle sprekker eller skader i skorsteinens overflate. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3 på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

For å sikre at pipen er i forskriftsmessig stand, bør eventuelle kledninger eller tapeter som skjuler pipens ytterflate fjernes, slik at alle sider av skorsteinen blir tilgjengelige for inspeksjon. Alternativt kan skorsteinen rehabiliteres med godkjent metode, som nedsenkning av et nytt innvendig stålrør. Uten disse tiltakene kan eventuelle skader eller sprekker på skorsteinen gå uoppdaget, noe som kan medføre risiko for at gnister eller branngasser slipper ut, og dermed øke risikoen for brann i bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en hvitmalt innvendig tretrapp med trinn og håndløper i eik.

Noe knirk må forventes på tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalte heltredører med profilerte dørblad.

Dørene er av eldre dato, men de fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Mindre skjevheter, noe nedsatt funksjonalitet og enkelte merker/ujevnheter er å anse som normalt, og må forventes på eldre dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017.
Dokumentasjon: Faktura og enkelte kvitteringer.
Utførende foretak: TW Byggservice AS og A til Å service (membran gulv)

Det foreligger faktura fra utførende foretak samt kvitteringer på enkelte produkter. Det finnes imidlertid ingen beskrivelse av utført arbeid, sjekklister, kontrollerklæringer eller bildedokumentasjon. Med unntak av faktura for legging av Protan sveisemembran på gulv foreligger det ikke dokumentasjon på utført membranarbeid.

Til info:
Det er fremlagt kvitteringer datert 2019, mens samsvarserklæringen for EL-arbeidene, som også omfatter badet, er datert 2017. Det er ikke kjent om samsvarserklæringen er feil datert, eller om arbeidene er utført i flere omganger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
De fleste veggene har platekledning bak flisene og på disse veggene er bom vanskelig å fastslå, deler av veggen bak badekaret er imidlertid av mur og det ble påvist at enkelte fliser her har mistet vedhengene til underlaget.

- Det er påvist sprekker i fliser.
På samme vegg er det registrert riss/sprekk i flere fliser i en vertikal stripe, antagelig er det en skjøt mellom murvegg og påført trevegg. Det er også påvist to fliser over vaskemaskinen med riss/sprekk, og én nederst ved badekaret.

- Det er påvist riss eller sprekker i nederste flisfuge på ytterveggen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning. I dette tilfellet er sprekken lokalisert i et område som ofte sammenfaller med overgangen mellom banemembran på gulvet, som er ført opp på veggen, og påstrykningsmembran på vegg. Sprekken skyldes antagelig at fliser montert på banemembranen i nedre del har løsnet, eller at selve banemembranen har sluppet i overgangssonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i fliser og flisfuger utgjør normalt et estetisk avvik. I enkelte tilfeller kan det også forekomme utetthet i underliggende membransjikt, men dette kan ikke stadfestes uten destruktive undersøkelser. Så lenge membransjiktet er intakt, fungerer våtrommet etter forutsetningene. Dersom det foreligger riss eller sprekker i membranen, kan dette over tid medføre redusert fuktsikkerhet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. For å begrense vannbelastningen på vegger og overgangssoner kan bruk av dusjkabinett vurderes som et risikoreduserende tiltak.

Badet fungerer tilfredsstillende til tross for bom i enkelte fliser. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning eller sammenstøt, og over tid kan dette føre til forverring av tilstanden hvis de ikke blir utbedret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,4 meter.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Tilstandsrapport

Badet har et plastsluk med klemring under badekaret, og det er synlig banemembran under klemringen.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er fremlagt faktura for legging av Protan sveisemembran på gulvet, men det foreligger ikke noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet, på veggene, eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med integrert belysning, frittstående badekar med dusj og svingbar glassdør, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket over badekaret og tilluft via en luftespalte under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er skjev og målt til ca. 5-10mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luftespalten bør utvides til minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet. En for liten luftespalte begrenser luftstrømmen til og fra baderommet og kan redusere fukttransporten ut av rommet. Uten tiltak kan dette over tid føre til økt risiko for mugg- og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet har vegger av murverk. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte og finerte fronter, laminat benkeplate med glassplater på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Det foreligger ingen informasjon om det er gjort endringer på vanninstallasjonen etter 2010. Krav til lekkasjesikring trådte i kraft med TEK10, og gjelder for nybygg eller ved ombygging der det etableres ny vanninstallasjon. Det kan derfor ikke fastslås om kravet kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det, av sikkerhetsmessige årsaker, å installere lekkasjesikring for å redusere risiko for vannskader.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling i skjøten på benkeplaten. Fuktsvelling oppstår som følge av tilført vann, for eksempel fra lekkasje, vannsøl, rengjøring e.l

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsvelling er en permanent skade som ikke kan repareres. Utbedring krever utskifting av de berørte delene. Skaden er i hovedsak estetisk og påvirker ikke nødvendigvis kjøkkenets funksjonalitet. Eventuell utbedring bør derfor vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

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

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
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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 Vannledninger

Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør). På kjøkkenet er det åpen og skjult rørføring med kobberrør, mens badet har skjulte rørføringer i et rør-i-rør-system.

Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til hvert tappested i rommet. Ved en eventuell lekkasje skal vannet ledes til fordelerskapet, som har overløp for å føre lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Stoppekraner for kjøkkenet er plassert under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Store deler av anlegget er skiftet ut, men kjøkkenet har kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av de gamle vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være 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 rom med gamle vannrør vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut resten av røranlegget.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Store deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av de gamle avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det anbefales at borettslaget/sameiet vurderer behovet for rørfornying.

TG 1 Ventilasjon

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon 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.

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.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på kjøkkenet, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   :
   Utførelse av nytt elektrisk anlegg på bad 1 etg , inngang 1 etg , stue 2 etg , kjøkken 2 etg og sikringsskap 2 etg
   Bad – legge opp ny kurser , nytt elektrisk opplegg til tak belysning , lys over speil , legge varmekabel , montering elektrisk utstyr .
   Kjøkken – legge opp ny kurser , nytt elektrisk opplegg til takk belysning , stikkontakter , montering elektrisk utstyr ,
   Sikringsskap – montering ny sikringsskap med overspenningsvern , lasbryter og jordfeilautomater .

   Sluttkontroll .

   Samsvarserklæring fra Innovation Miechowska, datert 10.01.2017 er fremlagt

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Tilstandsrapport



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

⚠ 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.

- Det er nylig utført radonmålinger, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente dokumentasjon for å avklare at radonnivåene ligger innenfor trygge verdier. Langvarig og konstant eksponering for forhøyede radonnivåer kan over tid medføre helseplager.

- Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Dagens forskrifter krever håndløpere på begge sider av trappen for å sikre trygghet og tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

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

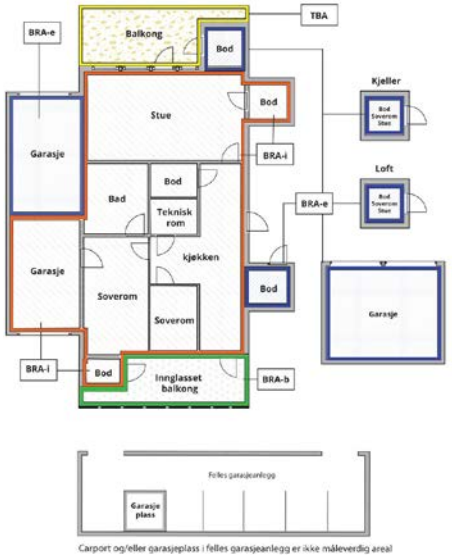
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	44			44	
1. Etasje	55			55	
Kjeller		8		8	
SUM	**99**	**8**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, kjøkken, spisestue		
1. Etasje	Tre soverom, bad, gang, entré, bod		
Kjeller		To boder	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,7m² (inkl pipe), og én kjellerbod på 3,3m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 1,75m²). Begge bodene er merket med K1.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning, datert, 23.11.1989 (korrigert 11.11.1994) er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

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

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Gard Håkon Oterholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	309	0	2	353 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Schleppegrells gate 17 A

Hjemmelshaver
Oterholm Gard Håkon, Tennes Ingeborg

Kommentar
Opplysning om fellesformue og fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Schleppegrells gate 17	107 / 996	OBOS Eiendomsforvaltning AS	979669127

Felles formue
Kr. 66 791 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 938 313 15.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka i Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det er fine turmuligheter sommer som vinter langs Akerselva eller i populære parker som Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage og Olaf Ryes plass. Det er kort vei til alt Grünerløkka har å by på, ellers er det også kort vei til Storo senter eller Oslo sentrum med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med både buss- og trikkeholdeplasser, ellers er det er gangavstand til Oslo sentrum med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Schleppegrells Gate 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979669127, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
Schleppegrells Gate 17 A
Schleppegrells Gate 17 B
Gårds- og bruksnummer :
228 / 309

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 5,7m² (inkl pipe), og én kjellerbod på 3,3m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 1,75m²). Begge bodene er merket med K1.
- OBOS OpenNet er leverandør av fibernett til sameiet.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er mulighet for gateparkering i området.

Vedlikehold i sameiet

2025
Rør i fellesområdene bakgård og kjeller er fornyet
Det er gjennomført flere større tiltak knyttet til fasade og tak i sameiet i 2024/2025

2020
Utskifting av vinduer og fasaderehabilitering.

2017
Oppgradering av ventilasjonssystemet. Befaring, rensing og bytting av vifter med tilhørende ventiler. Vifter i taket ble byttet og påkoblet ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende luftflyt.

2017
Piperenovering.

2017
El-arbeider. Omlegging av elektrisk anlegg på loft. Utskifting av lamper og armaturer i oppganger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	55746826			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Innovation Miechowska er fremlagt	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO
Gnr 228 - Bnr 309
0301 OSLO

Boligform AS
Knud Øyens vei 18 A
1166 OSLO

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at 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 øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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.

Rapporten omfatter i hovedsak leilighetens innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve boligen.

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Gamle Oslo v/Katrine Solvåg
Galgeberg 3, 0657 OSLO
E-post: katrine.solvag@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6016260042 . Vår ref.: 7348-1-02 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schleppegrells Gate 17
Organisasjonsnr:	979669127
Seksjonseier:	Oterholm, Gard Håkon
Medeier:	Tennes, Ingeborg
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Schleppegrells Gate 17 A, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	228
Bnr.	309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 55746826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har besluttet å øke felleskostnader med 20% fra 01.01.2026.
Sameiets er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Gateparkering. Styrets mail: schleppegrellsgate17@styrerommet.no
Styret arbeider med større rehabilitering av fasade, tak og rør. Dette vil kreve ytterligere lån og kapitalinnkalling (stipulert størrelser er pr. januar 2024 10,5MNOK). Beboermøte 20.03.24 presenterte styret finansiering av prosjektet med en splitt på ca. 60% kapitalinnkrevelse og 40% lån. Beboermøte 11.04.24 viser oppdaterte rosjektkostnader på ca. 8.9 MNOK som fordeles 55% kapitalinnkrevelse og 45% lån. Seksjonseierne er informert om at det vil komme kapitalkrav 01.05 24 på 55% av totalkostnaden til prosjektene. Status prosjekter 2025 etter samtale med styret 09.01.25 er at de venter på svar fra riksantikvaren og det vil følgelig ikke bli igangsatt noen prosjekter før denne søknaden er avklart. Videre er det naturlig å anta at prisene og kostnadsbildet har endret seg og av den grunn vil det kunne forekomme endringerfra tidligere estimater. Styret vil holde beboerne løpende oppdatert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208674986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	8 693 870,00
Innfrielsesdato:	30.10.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 916,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	12 916,26	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 378,-
Fradragsberettigede kostnader:	40 980,-
Annen formue:	53 254,-
Gjeld:	938 314,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208674986
Restsaldo:	933 980,00
Kapitalkostnader:	6 255,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 933 979,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Simon Hasselø Kline, e-post: schleppegrellsgate17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Endret på ekstraordinært årsmøte 15.10.2024

Husordensregler for eierseksjonssameiet Schleppegrells gate 17



1 Formål

Formålet med husordensregler er først og fremst å skape et godt bomiljø for alle i gården.
Husordensreglene har også som formål å sikre at gården ikke blir utsatt for forfall, forsøpling eller skader.

2 Ansvar
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Eier skal påse at leietagere gjør seg kjent med husordensreglene.

Sameiet benytter seg av Vibbo som informasjonskanal og sameiere er ansvarlige for å sikre tilgang til seg selv eller sine leietagere.

Kopi av husordensreglene skal være tilgjengelig digitalt på informasjonskanalen til sameiet (Vibbo).

3 Husordensregler

3.1 Fellesrom

Sameiet har en vaktmesterturnus som baserer seg på en turnus fastsatt av styret. Hver sameier har ansvaret for å følge opp vaktmesterturnusen de månedene de har ansvar. Oppgaver som inngår i vaktmesterturnusen inkluderer blant annet vask av trappeoppganger, vask av fellesarealer og utstyr i fellesarealene, samt sikring av rømningsveier i kjeller, loft og oppgang. Styret har myndighet til å endre vaktmesterturnusen etter behov og sameier forplikter seg til å holde seg oppdatert på gjeldende oppgaver.

Dersom en sameier ikke fullfører oppgavene i henhold til vaktmesterturnusen, kan styret leie inn aktører til å utføre misligholdte oppgaver for sameiers regning.

3.2 Byggmessige endringer

Verken leiligheten eller rom annensteds i eiendommen kan benyttes utenfor sitt lovbestemte formål. Sameierene kan ikke foreta forandringer av leiligheten, så som å fjerne eller flytte vegger, dører, vinduer o.l uten samtykke fra styret.

3.3 Utleie/overdragelse

Ved utleie, helt eller delvis, skal styret og forretningsfører informeres på forhånd. Det samme gjelder ved overdragelser. Forretningsfører skal registrere overdragelser, og det skal svares gebyr for dette.

En sameier er ansvarlig på vanlig måte overfor sameiet selv om han/hun leier ut sin leilighet. Skulle en leietager påføre gården eller sameierene skade eller vesentlig ulempe, kan det også bli spørsmål om ansvar for vedkommende sameier som leier ut.

Dette omfatter også eventuelle brudd fra leietagerens side på husordensreglene, vedtekter, lovgivningen om eierseksjoner og det styret måtte bestemme.

Utleier forplikter seg til å melde inn leietagere i styrets informasjonskanal Vibbo og sikre at leietagere får tilgang til nødvendig informasjon.

3.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler sameierene. Styret kan, hvis påkrevd ved klage, la leiligheten befare for kontroll, og sameierene er forpliktet uten opphold til å utføre vedlikehold, renhold og reparasjon som styret finnes nødvendig av hensyn til leilighetens vedlikehold.

Sameiere er ansvarlige for å melde ifra til styret om arbeid krever at varslere i det felles brannvarslingsanlegget må midlertidig avstilles og er ansvarlige for skader som påføres disse.

3.5 Ro og orden
Sameierene har felles plikt til å holde ro og orden i leiligheten. Benyttes radio, TV, musikkanlegg eller instrumenter, må disse alltid dempes slik at de ikke forstyrrer naboene.

Ved arrangementer hvor det forventes støy utover det vanlige, og ved langvarig støyende arbeid, skal naboene varsles på Vibbo. Bakgården skal ikke brukes til vorspiel/fest/nachspiel, med mindre det er gitt skriftlig nabovarsel på forhånd.

Alt vedlikehold som medfører støy og/eller sjenanse for andre beboere; banking, borring osv, må bare foretas mellom kl 08:00 og kl 22:00 mandag til fredag og mellom kl 10:00 til kl 18:00 på lørdag. Gjøremål som nevnt skal ikke foretas på søn- og helligdager.

3.6 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt og skal meldes til styret.

3.7 Avfall

Normalt husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. Det skal aldri settes søppel på utsiden av søppelkassene. Timeplan for når søppeltømmingen gjennomføres kan sjekkes på kommunens nettsider.

Beboere plikter seg til å forholde seg til kommunens krav rundt gjenvinning og kan ikke bruke felles anlegg til annet enn papp/papir, vanlig restavfall, plast og organisk avfall.

Det er forbudt å sette fra seg innbo og annet løsøre i gårdens fellesarealer. Heller ikke ved utflytting fra leilighetene kan det settes igjen ting på fellesarealer. Skulle noen opptre i strid med dette, kan den nye eieren av leiligheten bli holdt ansvarlig for nødvendig rydding og fjerning av gjenstandene.

Dersom det er behov for det, bestiller styret container til dugnad.

3.8 Fellesarealene

Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, papir, flasker eller andre gjenstander på fellesarealene innendørs eller utendørs (fortau, portrom, bakgård, oppganger, kjeller, og loft.

3.9 Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmester og sameierne forplikter seg til å følge sameiets vaktmesterturnus, som skissert over i punkt 3.1.

3.10 Dører til fellesarealene

Portromsdøren skal alltid holdes låst. Dør til trappeoppganger, kjellerdører og loftsdører skal alltid holdes låst.

Loftsboder og kjellerboder må merkes med navn og sameier er forpliktet til å sikre at styret har en kopi av nøkkel.

3.11 Navneskilt på postkasser og callinganlegg
Navneskilt på postkasser og callinganlegg skal ha lik utforming. Ikke benytt klistrelapper, tape og lignende. Kontakt styret om du ønsker forandring på navneskilt.

4 Felles brannvarslingsanlegg

Sameiet har et fellesbrannvarslingsanlegg med varslere i hver leilighet og i fellesarealene. Sameirne er pliktet til å sørge for at de har nødvendig og tilstrekkelig kunnskap om hvordan dette anlegget håndteres. Sameiere er også forpliktet til å sikre at leietagere får opplæring.

Dersom det utløses en falsk alarm i en leilighet og anlegget ikke avstilles innen tidsfristen, vil kostnadene for brannvesenets oppmøte faktureres sameier.

5 Klager

Klager kan rettes til styret e-post: schleppegrellsgate17@styrerommet.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BOLIGSAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 17

Vedtatt i sameiermøte
Den 18. Februar 2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret på ekstraordinært sameiermøte 15.10.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Schleppegrellsgate 17 og er et eierseksjonssameiet. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 228, bnr. 309 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Bygget inngår som en del av Birkelunden kulturmiljø som ble fredet ved forskrift av 28.04.2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 15 og § 20 (kulturminneloven) med egen fredningsforskrift.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer. Dette gjelder ikke inngangsdører til leilighet, da de er branndører som faller inn under sameiets ansvar som helhet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for å sikre nødvendig kunnskap rundt sameiets felles brannvarlsingsannlegg. Sameier er ansvarlig for å gi beskjed til styret dersom det skal være arbeid i bruksenhet som kan medføre at deler av brannvarslingsanlegget må dekkes til eller kobles fra. Sameier er ansvarlig for skader påført brannvarslingsanlegget i deres bruksenhet. Sameier er forpliktet til å følge styrets vedlikeholdsplan som angår brannvarsling, sikring av bygget og brannutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER (husleie)

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Årsregnskap og budsjett
- Valg av styre.
- Godtgjøring av styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styret kan ha inntil to varamedlemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,

eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan

kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7348
SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. mars kl. 11:00 og lukker 20. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7348

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstraordinært styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Julia Flatjord og Ole Edward Heier foreslås.

Forslag til vedtak
Julia Christine Flatjord og Ole Edward Heier er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7348 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 25_7348_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som det fremkommer av styrets årsmelding vedlagt i innkallingen, fremmer styret denne saken da de mener at det i perioden som har gått, er gjennomført arbeid utover det som kan forventes av vervene. I den anledning spør derfor styret seksjonseierne om at ett ekstraordinært honorar utbetales til styret for perioden som har gått på 125.000,-

Dette er ekstraordinært og gjelder kun for denne perioden 2025/2026.

Styrets innstilling
2025 følger i fotsporene til 2024 og har krevd en usedvanlig stor arbeidsmengde på Styrets representanter. Forpliktelsene, forventningene og arbeidet til Styret har krevd en fleksibilitet fra representantene sine arbeidsgivere og familier. Dette er i utgangspunktet ikke noe som har vært ønskelig, men har vært en nødvendighet for å kunne både gjennomføre store prosjekter, samt sikre en forsvarlig drift av Sameiet. Dette har i tillegg skyldes at Styret har vært underbemannet i flere år, der oppfordringer om å få inn flere styrerepresentanter ikke har ført noen vei. Sameiet er nå i en uheldig situasjon, der det er bygget opp en stor kompetanse i dagens Styre, uten at det er noen overføring av denne kompetansen videre i Sameiet til andre eier som stiller til valg.

Styrekompensasjon

Styret foreslår en videreføring av styrekompensasjonen på samme nivå. Som følge av overbelastningen og arbeidsmengde Styret hadde i 2025, samt at 2026 vil fortsette med oppfølging og reklamasjonssaker inn mot 1. årsbefaringen.

Styret foreslår et ekstraordinært honorar i samme størrelsesorden ble godkjent i 2024. Dersom denne ikke godkjennes, vil Styret fratre sine roller med umiddelbar virkning etter årsmøte er gjennomført.

Forslag til vedtak

Styrets ekstraordinære honorar settes til 125.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simon Hasselø Kline

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Anette Rosenvinge Kolderup
- Thorkild Ramberg

Styrets årsrapport

Bakgrunn:

2025 har vært et krevende år for Sameiet. Det har vært et år preget av store prosjekter, store kostnader og en enorm arbeidsbelastning for Styret. Det har også selvfølgelig vært et krevende år å være eier/beboer i bygget, men Styret er takknemlig for fleksibiliteten vist av alle og satser på at det verste er nå bak oss.

2025 følger i fotsporene til 2024 og har krevd en usedvanlig stor arbeidsmengde på Styrets representanter. Forpliktelsene, forventningene og arbeidet til Styret har krevd en fleksibilitet fra representantene sine arbeidsgivere og familier. Dette er i utgangspunktet ikke noe som har vært ønskelig, men har vært en nødvendighet for å kunne både gjennomføre store prosjekter, samt sikre en forsvarlig drift av Sameiet. Dette har i tillegg skyldes at Styret har vært underbemannet i flere år, der oppfordringer om å få inn flere styrerepresentanter ikke har ført noen vei. Sameiet er nå i en uheldig situasjon, der det er bygget opp en stor kompetanse i dagens Styre, uten at det er noen overføring av denne kompetansen videre i Sameiet til andre eier som stiller til valg. Som Styret skrev i sin årsrapport fra 2024:

"Styret opplever at dagens sameiere tar forgitt at vi ønsker å fortsette i en ny styreperiode, noe som gjør at vi mister en viktig evne til å bygge opp kunnskap, erfaring og kompetanse hos flere. Dette gjør Sameiet ekstremt sårbart. Dagens Styret har vurdert alternativene Sameiet står ovenfor dersom man ikke oppfyller regelverket som tilsier 3 representanter. Kostnadene ved å leie inn et eksternt Styret hadde medført en betydlig økonomisk investering fra den enkelte Sameier. Det er oppsiktsvekkende at alvoret rundt dette ikke blir tatt innover hos flere eiere i Sameiet."

Dagens Styre har blitt enige om at vi er villige til å stille til valg for neste periode. Som i 2024, er det under forutsetning at det ekstraordinære styrehonoraret godkjennes av Sameiet. Dersom vi havner i en situasjon der denne ikke godkjennes, vil hele Styret fratre og Sameiet blir nødt til å finne et nytt Styre eller leie inn eksterne representanter som vil kreve en større økonomisk investering fra Sameiet enn de fleste er forberedt på.

Dersom Sameiet blir nødt til å leie inn et Styre kan vi ikke forvente noe innsats utover det formelle som ligger i lovverket. Et kostnadseffektivt og godt styrt sameie krever at flere i styret er eiere, bor i bygget og er villig til å gjøre som kreves for felleskapet.

Styrearbeid bør/ skal rullere og overlappe slik at historikk og viktige info og kontroll ikke overses og medfører store kostnader / ulykker når det er for sent. Vi har lært de siste årene at vi kan ikke lene oss på at vi er forsikret, da forsikringen krever dokumentert vedlikehold og oppfølging i styreportalen.

Prosjekter og saker

Tak- og fasaderehabilitering

Det er ingen tvil om at 2025 har vært preget av tak- og fasaderehabiliteringen som har medført store ulemper for alle beboere i hele bygget og en oppfølging fra Styret som er på lik linje med en fulltidsstilling. I tillegg til regelmessige byggemøter og befaringer med prosjektleder, entreprenør og Styret, har prosjektet krevd daglig kontakt (svært ofte flere ganger om dagen) og engasjement med Styrets involvering i avgjørelser og dialoger.

Prosjektet har vært ledet av OBOS Prosjekt med Front Entreprenør som totalentreprenør. Selv om selve prosjektet har vært planlagt i flere år, ble prosjektet endelig igangsatt våren 2025 og ferdigstilt vinter 2025. På grunn av Sameiets økonomiske situasjon, usikkerhet rundt kostnadene knyttet til prosjektet, samt vanskeligheter med å avklare hvorvidt Sameiet fikk støttemidler fra Byantikvaren eller ikke, ble prosjektet delt inn i to faser. Fase 1 var takrehabiliteringen og bakgårdsfasaden og fase 2 var frontfasaden.

Fase 1 var det mest kritiske, da forsikringen på taket hadde gått ut og bakgårdsfasaden hadde en svært dårlig tilstand. Dette var derfor sett på som en absolutt nødvendighet og hastet med å få gjennomført. Rehabilitering av tak og bakgårdsfasade ble ferdigstilt sommeren 2025.

Våren 2025 fikk vi en endelig avklaring at Byantikvaren ville støtte prosjektet. Byantikvaren anså dette som et viktig prosjekt, da vi er i Birkelunden kulturmiljø som har et særlig vern. Vilkårene fra Byantikvaren for utbetaling av støtte var knyttet til en tilbakeføring av bygget til opprinnelig antikvarisk tilstand.

Da denne avklaringen fra Byantikvaren kom, tok Styret en avgjørelse i samarbeid med OBOS Prosjekt og Front Entreprenør at fase 2 av prosjektet skulle gjennomføres i sin helhet. Dette skyldes både at tilstanden på frontfasaden var i dårligere tilstand enn opprinnelig antatt, samt at store deler av støtten fra Byantikvaren var knyttet til at fasaden i sin helhet ble rehabilitert. Fase 2 ble ferdigstilt vinter 2025.

Tak- og fasadeprosjektet har ført til en totalfornying av bygget, som har slitt med vedlikeholdsforsømmelse over flere år. Det er ingen underdrivelse å si at bygget er i en tilstand nå som svært få andre klassiske bygårder kan måle seg med.

Tak- og fasadeprosjektet har i korte trekk gjort flere vesentlige utbedringer:

· Nytt underbelegg og ny takstein

· Utskiftning av branngavler mot nabogårder og piper

· Nye takrenner og sålebenkbeslag

· Installasjon av varmekabler i takrenner

· Varmekabel i sluk på takterrassene som igjen er koblet mot taknedløp

· Nye takvinduer

· Totalrehabilitering av bakgårdsfasade og frontfasade

· Maling med kalkmaling med originalfarge

· Nye kjellervinduer

· Rehabilitering av hovedporten og portrommet

· Kloakklufting ført fra loft og opp over tak i oppgang A og B. Videoinspeksjon av kloakkstamme i begge oppganger fra tak til kjeller.

· Avsluttende drone- inspeksjon med film og bilder for dokumentasjon og grunnlag til 1. årsbefaring.

Juridisk tvist knyttet til tak- og fasadeprosjektet

Selv om Styret har i stor grad vært fornøyd med gjennomføringen av tak- og fasadeprosjektet har det dessverre oppstått en feil som har medført en juridisk tvist mellom Sameiet og OBOS Prosjekt. Tvisten skyldes en budsjetteringsfeil gjort av OBOS Prosjekt knyttet til frontfasaden, med en feilberegning av mva på ca 600 000 kr. Styret mener at vi da har blitt feilinformert av OBOS Prosjekt og fattet en beslutning på å gjennomføre hele prosjektet med feil økonomisk utarbeidelse.

OBOS Prosjekt sine advokater mener at Sameiet ikke lider noe økonomisk tap, noe Styret ikke er enig i. Styret har derfor engasjert advokat Siri Kallum-Vestby (advokat fra HBL og Huseierne) til å føre saken mot OBOS Prosjekt og deres ansvarsforsikringsselskap, da vi mener Sameiet har rett på erstatning. Denne saken er meldt inn og godkjent av Sameiets forsikringsselskap (Gjensidige) og dekkes i stor grad av rettsdekningen vi har inkludert der.

Sakens status pr februar 2026 er dialog mellom Sameiets advokat Kallum-Vestby og motpart og vi håper på en snarlig avklaring og løsning.

Juridisk tvist knyttet til vindusprosjektet

Som beskrevet i Styrets årsrapport fra 2024 har det vært en reklamasjonssak angående hjørnevinduene i bakgården som ble installert for noen år siden mot OBOS Prosjekt og Palmgren AS.

Denne tvisten har vært langdrøyd og svært tidskrevende for styret Styret 2025, men saken er nå lukket da Styret kom til enighet med begge motparter rundt en løsning som både sikrer Sameiet en viss erstatning for manglende prosjektering og oppfølging av entreprenør, samt at Sameiet er vel innenfor krav og lovverk. Det er nå installert nye brannsensorer som er koblet opp til det sentrale brannvarslingsanlegget i hjørneleilighetene. Kostnadene for installasjonen her ble fordelt likt mellom OBOS Prosjekt, Palmgren AS og Sameiet.

Ferdigstilling av rørprosjektet

Den siste fasen av rørprosjektet som ble begynt i 2024 ble gjennomført våren 2025. Fokuset for rørprosjektet i 2024 var fornying av overvann og kloakkrør i bakgården. Arbeidet i 2025 var det samme, med en utskiftning og utbedring av overvann og kloakkrør i kjelleren.

Dette prosjektet har ført til at Sameiet har totalfornyet rørene i både bakgård og kjeller. En positiv effekt av arbeidet i kjelleren har vært at det har blitt støpt nytt gulv i store deler av kjeller, samt gjort tiltak for å forbedre utfordringene knyttet til fukt.

Installasjon av fiber

Styret takket ja til et tilbud fra OBOS Nett, som sikret ny nettleverandør til Sameiet og gratis installasjon av fiberkabler i bygget. Tilbudet fra OBOS Nett var det rimeligste alternativet og har medført en oppgradering av infrastruktur knyttet til nett i Sameiet. Den månedlige kostnaden er nå den samme som vi hadde ved den tidligere bredbåndsavtalen med Telia, samtidig som fiberkabler er installert gratis og internetthastigheten har økt.

Styret er fornøyd med både pris og kvalitet på det som nå leveres fra OBOS Nett med fibernett.

Installasjon av Defigo (nytt callingsystem)

Det gamle callingsystemet var utdatert og ble dessverre ødelagt høsten 2025. Styret hentet inn flere tilbud fra elektrikere på utbedring av det gamle anlegget, men Styret konkluderte med at det var uforsvarlig å bruke store summer på et gammelt system som over flere år hadde vært ustabil. I tillegg opplevde Sameiet flere innbruddsforsøk ila 2025, der en særlig grunn virket å være vanskeligheter med å høre/se de som ringte på og da kom seg inn i bakgården.

Med tanke på både sikkerheten, utfordringene og kostnadene knyttet til det gamle callingsystemet hentet Styret inn et tilbud fra Defigo med installasjon av et nytt og moderne callingsystem. Styret takket ja til dette tilbudet og Defigo ble installert på nyåret 2026.

Murarbeidet som gjenstår grunnet fjerning av det gamle ringepanelet/installering av et nytt anlegg vil gjøres kostnadsfritt av Front AS våren 2026.

Radonmålinger

Det ble gjort målinger av radon i alle leiligheter i 1 og 2 etasje, samt i kjeller. Alle verdiene var innenfor grenseverdiene, utenom hos en seksjon. Den aktuelle eieren og Styret er i dialog rundt tiltak som kan senke radonverdiene.

Dugnader

Det ble gjennomført en dugnad i juni 2025. Arbeidet på denne dugnaden var rettet mot arbeid i kjelleren. Høstdugnad 2025 ble avlyst grunnet manglende kapasitet hos Styret til gjennomføring og planlegging.

Styret planlegger nye dugnader for 2026 for å videreføre arbeidet vi startet i 2025.

Styrekompensasjon

Styret foreslår en videreføring av styrekompensasjonen på samme nivå. Som følge av overbelastningen og arbeidsmengde Styret hadde i 2025, samt at 2026 vil fortsette med oppfølging og reklamasjonssaker inn mot 1. årsbefaringen.

Styret foreslår et ekstraordinært honorar i samme størrelsesorden ble godkjent i 2024. Dersom denne ikke godkjennes, vil Styret fratre sine roller med umiddelbar virkning etter årsmøte er gjennomført.

Styremøter

Styret hadde ila 2025 6 styremøter. Dette er et kunstig lavt tall, da Styret har hatt daglig kontakt med hverandre i store perioder av året, samt deltatt på byggemøter og befaringer knyttet til prosjektene som har vært gjennomført. Dette i tillegg til dialog med entreprenører, håndverkere og styrene i nabogårdene.

Utfordringen Styret har måtte håndtere er at alle fysiske møter, befaringer og arbeid knyttet til prosjekter må gjennomføres i normal arbeidstid. Dette har medført en vesentlig innsats med koordinering og forberedelse fra Styret sin side.

Samarbeidet i styret har fungert svært godt, vært konstruktivt og vi er godt fornøyde med resultatet av mange års planlegging og siste års gjennomføring. Nøkkelen for dette resultatet har vært at vi har prioritert styrearbeid fremfor mye annet arbeid og fritid i perioder.

Mvh

Simon Kline, Thorkild Ramberg og Anette Kolderup

SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17
ORG.NR. 979669127, KLIENTNR. 7348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 202 380	1 145 124	1 202 000	1 202 000
Andre inntekter	3	33 905	4 909 195	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 236 285**	**6 054 319**	**1 202 000**	**1 202 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-17 625	-57 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-125 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 398	-6 036	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-101 293	-96 663	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-59 680	-57 874	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-6 752 005	-3 522 542	-120 000	-100 000
Forsikringer		-254 430	-211 346	-217 000	-270 000
Kommunale avgifter	8	-217 554	-206 422	-237 000	-225 000
Energi/fyring	9	-74 660	-88 276	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 205	-45 919	-53 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-51 423	-49 134	-43 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 793 845**	**-4 426 836**	**-1 120 000**	**-1 185 970**
DRIFTSRESULTAT		**-6 557 560**	**1 627 483**	**82 000**	**16 030**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 444	41 549	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-381 456	-257 865	-142 000	-485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-350 013**	**-216 316**	**-132 000**	**-475 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 907 573**	**1 411 167**	**-50 000**	**-458 970**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	1 411 167		
Udekket tap:		-6 907 573	0		

SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17
ORG.NR. 979669127, KLIENTNR. 7348

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		226	35
Forskuddsbetalte kostnader		55 163	54 999
Driftskonto OBOS-banken		614 481	51 606
Sparekonto OBOS-banken		66 233	786 089
SUM OMLØPSMIDLER		**736 102**	**892 728**
SUM EIENDELER		**736 102**	**892 728**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 241 731	-1 334 158
SUM EGENKAPITAL		**-8 241 731**	**-1 334 158**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 734 208	1 955 094
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 734 208**	**1 955 094**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 086	22 801
Leverandørgjeld		208 309	248 213
Påløpte renter		3 231	779
SUM KORTSIKTIG GJELD		**243 626**	**271 793**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 102**	**892 728**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 17

Simon Hasselø Kline/s/ Thorkild Gudmund Ramberg/s/ Heidi Anette Kolderup/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 202 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 202 380**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kompensasjon, vindusprosjekt	33 905
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 905**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 465

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 398
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 398**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 3	-7 414 063
Arkitekthonorar	-14 805
Prosjektledelse	-618 406
Utemiljø	-673 310
Hovedentreprenør II	-57 317
Oslo kommune	2 018 750
Tilskudd	130 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 628 525**
Drift/vedlikehold bygninger	-32 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 816
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 754
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 752 005**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-139 298
Feie- og tilsynsgebyr	-3 159
Renovasjonsgebyr	-75 097
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-217 554**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 660
SUM ENERGI / FYRING	**-74 660**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 281
Datautstyr	-4 077
Annet driftsmateriale	-11 027
Renhold ved firmaer	-1 248
Andre driftskostnader	-11 012
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 465
Andre kontorkostnader	-5 811
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 288
Øreavrunding	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-51 423**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 300
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 774
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 144
Andre renteinntekter	226
SUM FINANSINNTEKTER	**31 444**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-40 380
Pantegjeldsrenter	-246 455
Pantegjeldsrenter	-90 461
Renter på leverandørgjeld	-4 161
SUM FINANSKOSTNADER	**-381 456**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-8 750 834	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	16 626	
		-8 734 208
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 734 208**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Schleppegrells Gate 17

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schleppegrells Gate 17 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: S7GKQ-D5FKF-OMMHR-EFVKN-4U0P4-KWTNQ

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S7GKQ-D5FKF-OMMHR-EFVKN-4U0P4-KWTNQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-20 15:28:18 UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: S7GKQ-D5FKF-OMMHR-EFVKN-4U0P4-KWTNQ

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.26
Selskapsnummer: 7348 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Julia Christine Flatjord og Ole Edward Heier er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar

Styrets ekstraordinære honorar settes til 125.000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Simon Hasselø Kline

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Heidi Anette Rosenvinge Kolderup
- ☐ Thorkild Ramberg

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

Organisasjonsnummer: 979669127
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 11:00 til 20. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Julia Flatjord og Ole Edward Heier foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Julia Christine Flatjord og Ole Edward Heier er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 75 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært styrehonorar

Som det fremkommer av styrets årsmelding vedlagt i innkallingen, fremmer styret denne saken da de mener at det i perioden som har gått, er gjennomført arbeid utover det som kan forventes av vervene. I den anledning spør derfor styret seksjonseierne om at ett ekstraordinært honorar utbetales til styret for perioden som har gått på 125.000,-

Dette er ekstraordinært og gjelder kun for denne perioden 2025/2026.

Styrets innstilling
2025 følger i fotsporene til 2024 og har krevd en usedvanlig stor arbeidsmengde på Styrets representanter. Forpliktelsene, forventningene og arbeidet til Styret har krevd en fleksibilitet fra representantene sine arbeidsgivere og familier. Dette er i utgangspunktet ikke noe som har vært ønskelig, men har vært en nødvendighet for å kunne både gjennomføre store prosjekter, samt sikre en forsvarlig drift av Sameiet.
Dette har i tillegg skyldes at Styret har vært underbemannet i flere år, der oppfordringer om å få inn flere styrerepresentanter ikke har ført noen vei. Sameiet er nå i en uheldig situasjon, der det er bygget opp en stor kompetanse i dagens Styre, uten at det er noen overføring av denne kompetansen videre i Sameiet til andre eier som stiller til valg.

Styrekompensasjon

Styret foreslår en videreføring av styrekompensasjonen på samme nivå. Som følge av overbelastningen og arbeidsmengde Styret hadde i 2025, samt at 2026 vil fortsette med oppfølging og reklamasjonssaker inn mot 1. årsbefaringen.

Styret foreslår et ekstraordinært honorar i samme størrelsesorden ble godkjent i 2024. Dersom denne ikke godkjennes, vil Styret fratre sine roller med umiddelbar virkning etter årsmøte er gjennomført.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets ekstraordinære honorar settes til 125.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Simon Hasselø Kline (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simon Hasselø Kline

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Anette Rosenvinge Kolderup (11 stemmer)
Thorkild Ramberg (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Heidi Anette Rosenvinge Kolderup
Thorkild Ramberg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7348
SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. juni kl. 11:00 og lukker 26. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7348

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av revisor
5. Gjennomføring av El-kontroll
6. Kapitalinnkalling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Andre Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Julie Christine Flatjord foreslås

Forslag til vedtak
Julia Christine Flatjord er valgt.

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag EY som leverandør av tjenester knyttet til revisjon. EY Norge selger nå ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført **30. juni 2026**. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn **TC Newco Norway IV AS**, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til **Cedra.** Av den årsak, må sameiet velge ny revisor. Styret innstiller etter en vurdering forslag om å inngå avtale med Cedra og vedtaket under.

Forslag til vedtak
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. OBOS gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

Sak 5

Gjennomføring av El-kontroll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter bl.a. omfattende rehabilitering av VVS, tak og fasade ønsker Styret å forhandle om sameiets forsikringsvilkår som potensielt kan gi bedre betingelser som igjen gir sameiet bedre økonomi.

Dette har vist seg å være en utfordring, da flere forsikringsselskaper ikke ønsker å tilby forsikringer til gamle bygårder som ikke kan fremlegge god dokumentasjon på byggets tilstand.

Styret har gjentatte ganger opplevd at flere forsikringsselskaper har krevd at vi gjennomfører en El-kontroll av hele bygget, for å minimere forsikringsselskapet risiko.

Vedlikeholdsansvar, HMS og særegenhet
I sameiet vårt, er det en noe spesiell utforming når det kommer til det elektriske anlegget, sammenlignet med "normal utforming".
Hos oss er det slik at sikringsskapene er plassert inne i hver enkelt seksjon. Dette gir litt utfordringer, da den delen styret har vedlikeholdsansvaret for - Felles strømløp og tilførsel av dette til sikringsskapene, er inne i hver seksjon, hvor seksjonseier har ansvar for vedlikehold og kontroll.

Dette gjør at ansvarsforholdet blandes litt, og styret er avhengig av at hver enkelt seksjonseier vil bidra til at vi får gjennomført en kontroll av disse anleggene, da el-kontroll i hver leilighet er utenfor styrets mandat, men manglende kontroll vil påvirke sameiets evne til å reforhandle våre forsikringer.

Forslag
Styret har derfor gått i dialog med et firma som er villig til å tilby en gunstig pris for å gjennomføre et omfattende el-kontroll av hele bygget (inkl. leiligheter).
Før dialogen fortsetter ønsker styret å høre hvor mange som er interessert i å ha en slik kontroll av sin leilighet.

Prisen vil da være 2800kr inkl. mva. per leilighet som betales av den enkelte seksjonseier. Dette vil koste mer om det bestilles senere av hver enkelt.

Styrets innstilling
Styret håper at seksjonseierne ser verdien i å gjennomføre en slik el-kontroll av hele det elektriske anlegget. Ikke bare vil det bidra til sikkerheten i sameiet, men det vil også kunne påvirke kostnadsbildet og verdi på hver enkelt seksjon.

Er det ytterligere spørsmål til denne saken, send det til styret eller bruk kommentarfeltet.

Forslag til vedtak 1
Jeg er interessert i å ha en el-kontroll (NEK-405) til en gunstig pris på 2800kr og er innforstått med at denne kostnaden må bæres av den enkelte eier.

Forslag til vedtak 2
Jeg er ikke interessert i å gjennomføre en slik elkontroll.

Sak 6

Kapitalinnkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 6 er kun ansett som rådgivende og vil ikke være en garanti for eller mot en kapitalinnhenting.

Styret har etter flere runder med juridisk bistand konkludert med at en IN-ordning ikke er gunstig for sameiet eller den felles økonomien, da vi er en eierseksjonssameie.

For å betale ned en spesifikk prosent av fellesgjelden må det derfor gjennomføres med en kapitalinnhenting. Styret vil derfor ha dette som en fast sak på framtidige årsmøter slik at Sameiet kan komme med et uttrykk av det man ønsker. Dette er ikke ensbetydende med at felleskostnadene vil senkes eller noe garanti for at de ikke vil måtte økes.

Forslage til vedtak:
Sameiet gjennomfører en kapitalinnhenting på 1 million kroner, som skal fordeles på totalt 16 seksjonseiere etter eierbrøken.

Forslag til vedtak 1

Jeg støtter og ønsker at det gjennomføres en slik kapitalinnhenting, for å nedbetale deler av vårt felles lån.

Forslag til vedtak 2

Jeg støtter ikke at det gjennomføres en kapitalinnhenting på nåværende tidspunkt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.26
Selskapsnummer: 7348 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Andre Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Julia Christine Flatjord er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Gjennomføring av El-kontroll

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Jeg er interessert i å ha en el-kontroll (NEK-405) til en gunstig pris på 2800kr og er innforstått med at denne kostnaden må bæres av den enkelte eier.

☐ Jeg er ikke interessert i å gjennomføre en slik elkontroll.

Sak 6 Kapitalinnkalling

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Jeg støtter og ønsker at det gjennomføres en slik kapitalinnhenting, for å nedbetale deler av vårt felles lån.

☐ Jeg støtter ikke at det gjennomføres en kapitalinnhenting på nåværende tidspunkt.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Schleppegrells gate 17A, 0556 OSLO	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248380**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80574037**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **309**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
230,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
230,91 kWh/m²	**24 174 kWh**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katrine Solvåg
SCHLEPPEGRELLS GATE 17A

Dato: 15.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524996
8933346

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 309

Vi viser til bestilling av 20260114 for SCHLEPPEGRELLS GATE 17A.

GNR. 228 BNR. 309

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1895.

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

364 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

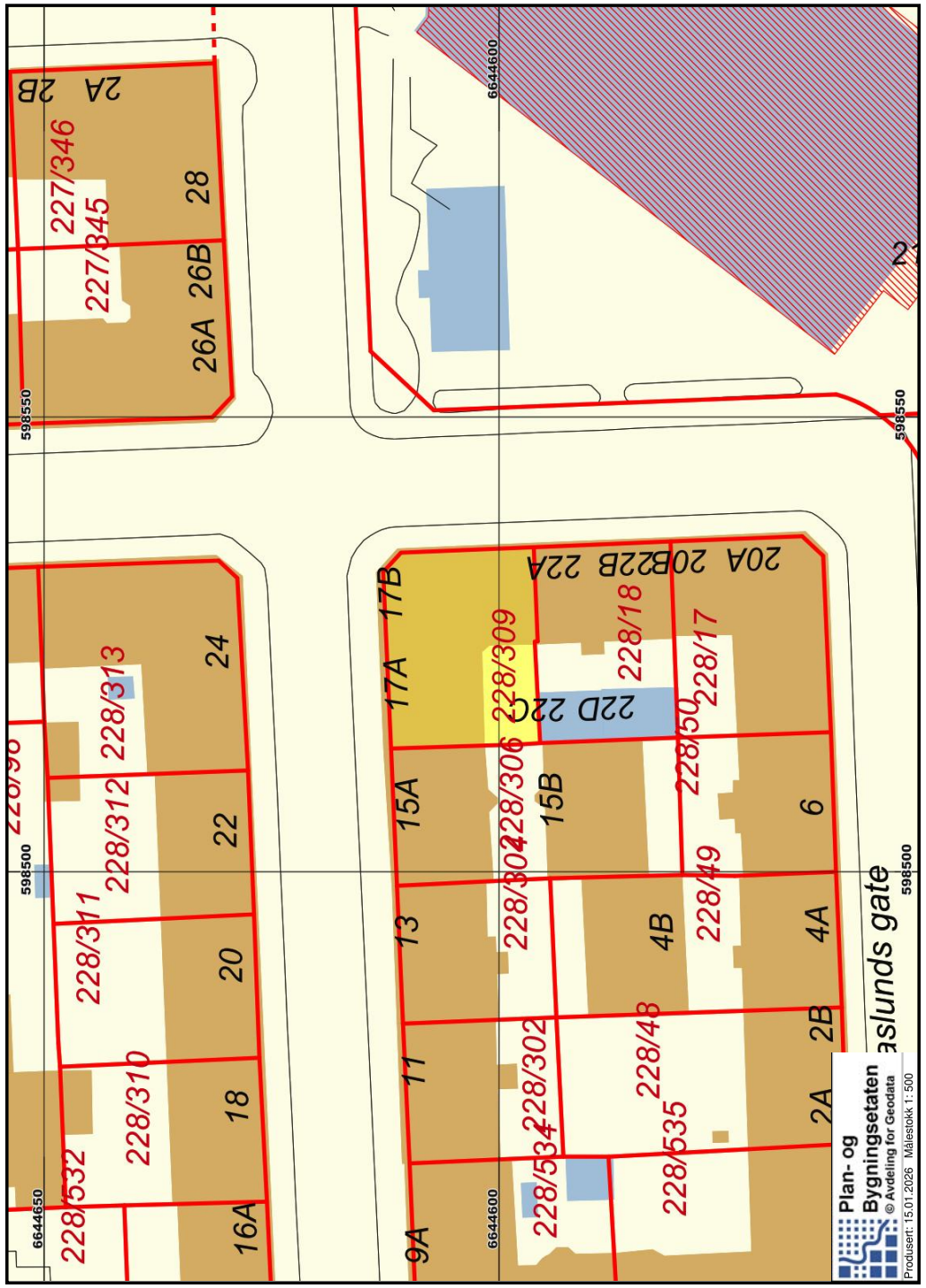
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

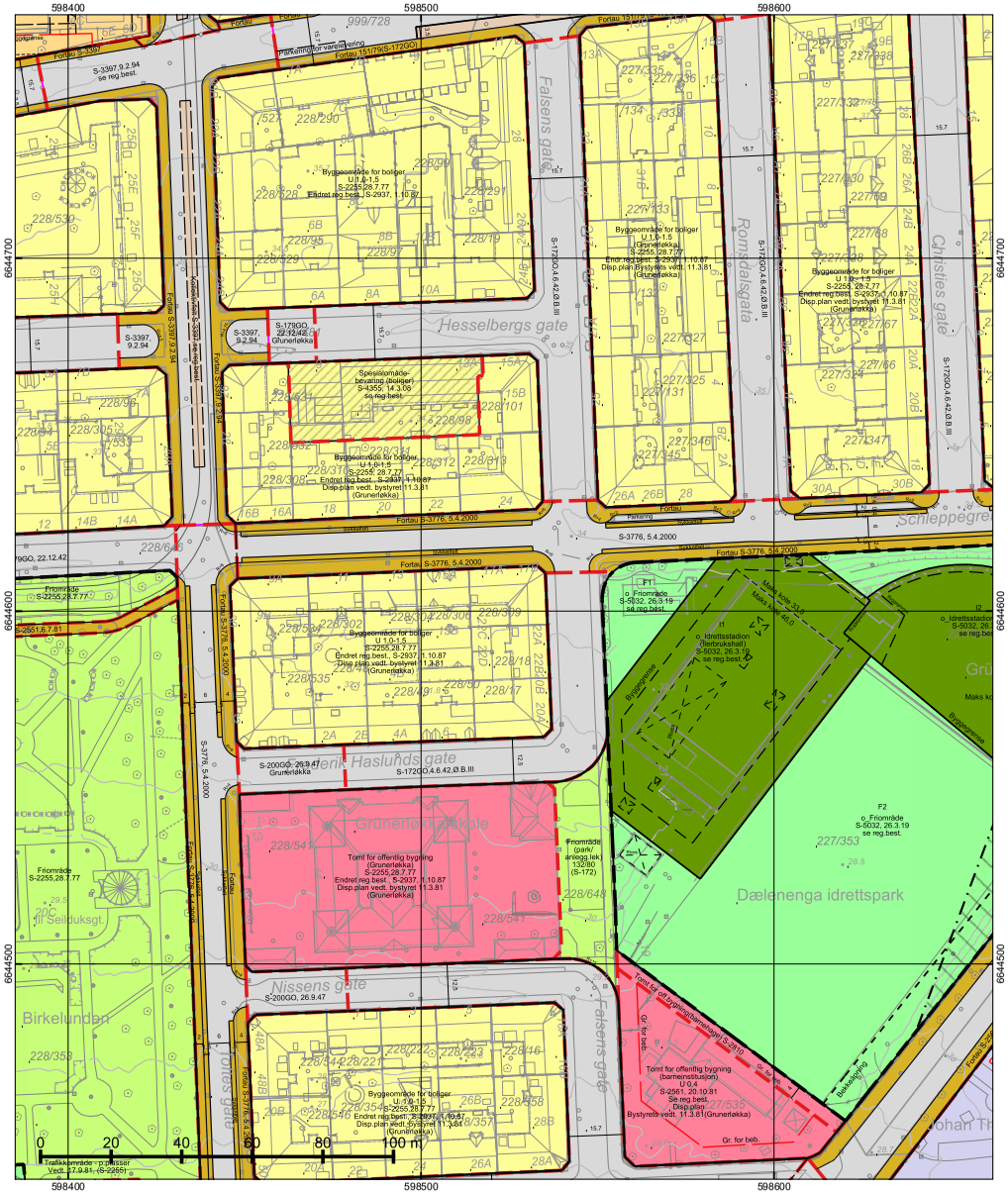
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335664/ 86534732
Deres ref.: 18137/ KASO@MSEMOE
Adresse: SCHLEPPEGRELLS GATE 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/309

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

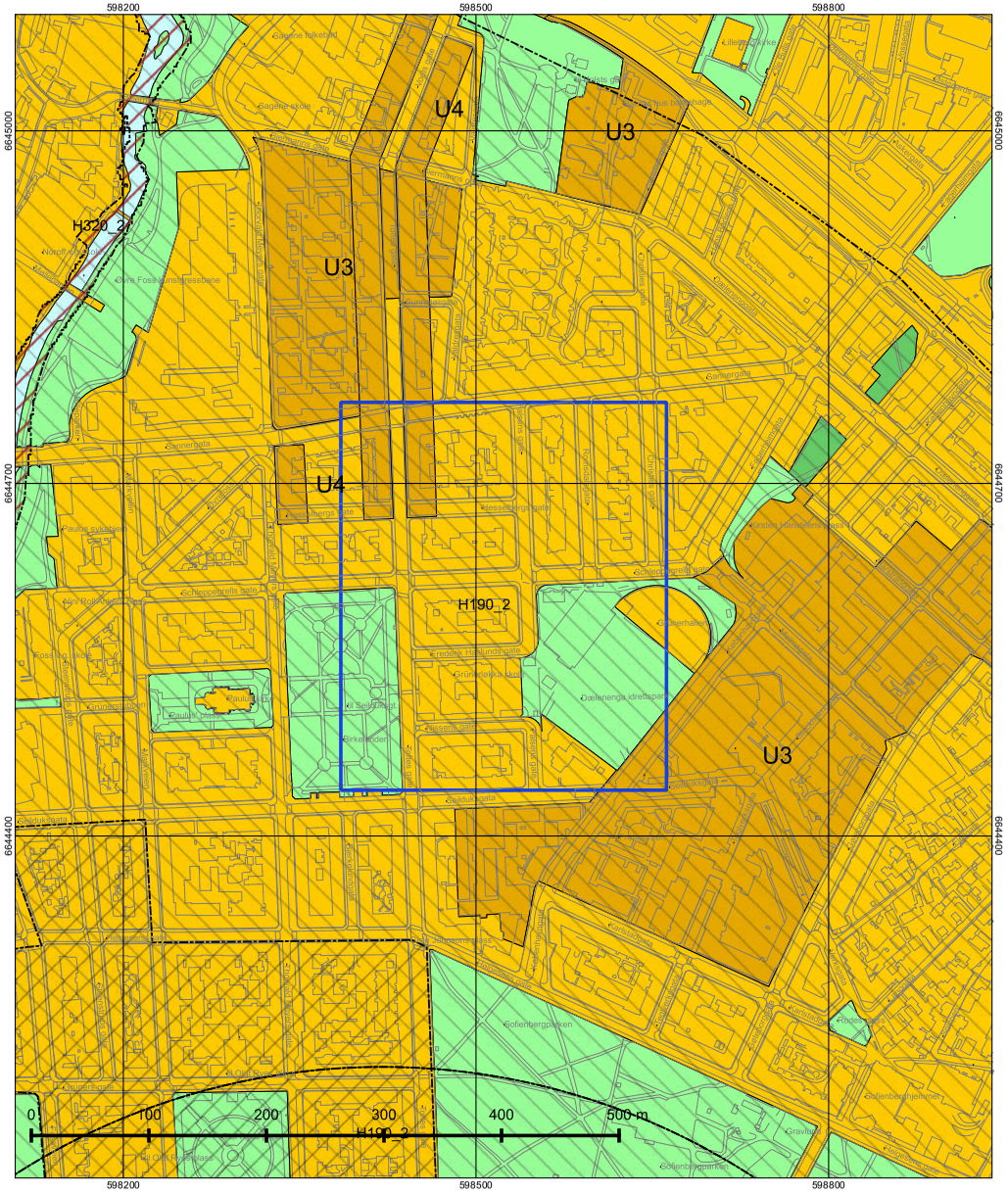
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335664/ 86534732
Deres ref.: 18137/ KASO@MSEMOE
Adresse: SCHLEPPEGRELLS GATE 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/309

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335664/86534732
Deres ref.: 18137/ KASO@MSEMOE

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

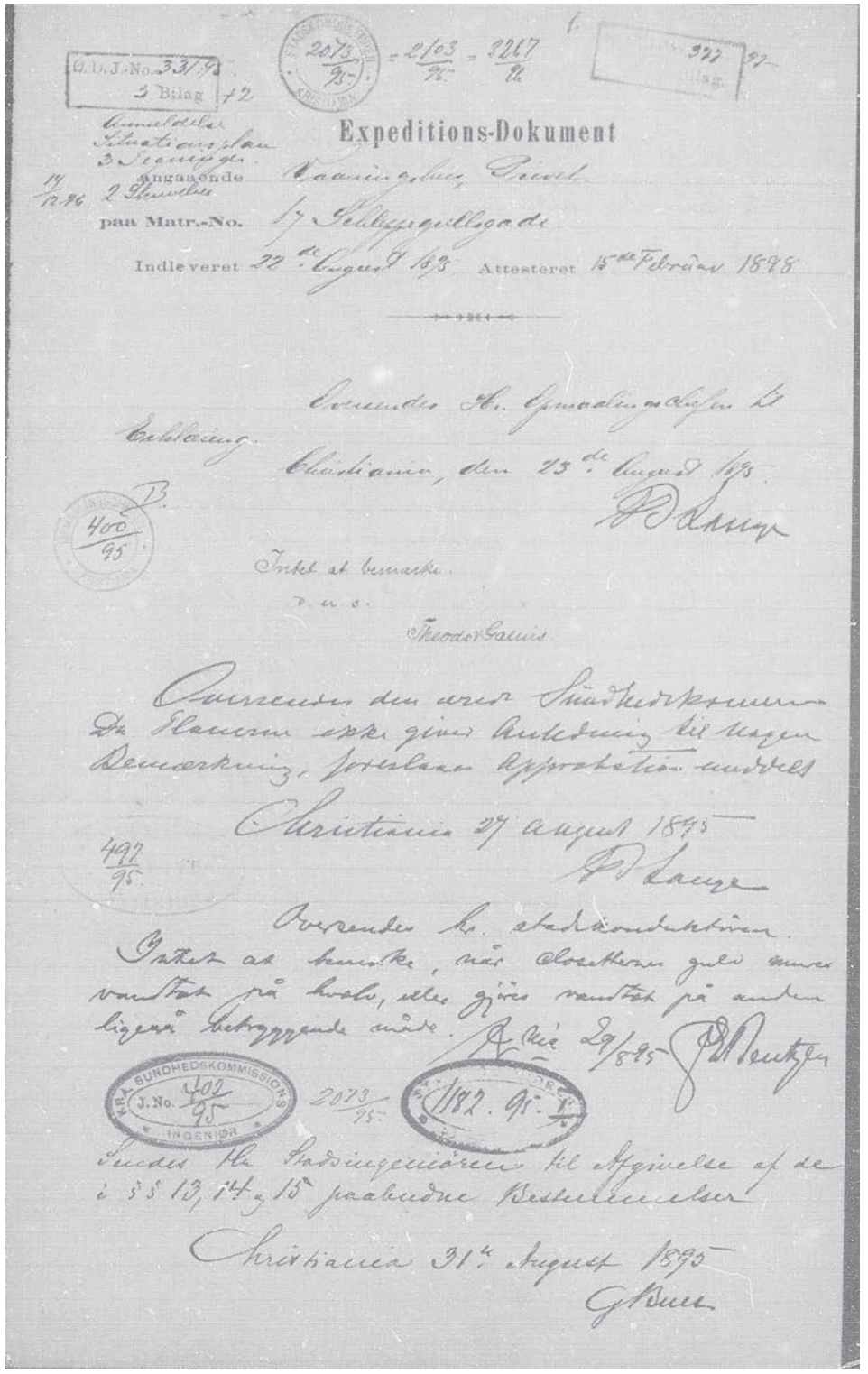
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Expeditions-Dokument

Angaaende Vaaningshus, Privet

paa Matr.-No. 17 Schleppegrellsgade

Indleveret 22de August 1895 Attesteret 15de Februar 1898

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania, den 23de August 1895.

Intet at bemærke.

Oversendes den ærede Sundhedskommission. Da Planerne ikke giver Anledning til nogen Bemærkning, foreslaaes Approbation meddelt.

Christiania 27 August 1895

Oversendes hr. stadskonduktøren. Intet at bemærke, når closetterne gulv mures vandtot på hvolv, eller gjøres vandtot på anden ligeså betryggende måde.

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 31te August 1895

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MALENE OTELIE VON KROGH-FLADMARK, SCHLEPPEGRELLS GATE 17 B, 0556 OSLO, maleneotelie@gmail.com

DYKTIGHANDVERKER.NO
Zawodzie 20
80-726 GDANSK

Dato: 23.03.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201713525-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHLEPPEGRELLS GATE 17B	Eiendom:	228/309/0/0
Tiltakshaver:	MALENE OTELIE VON KROGH-FLADMARK	Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 17 B, 0556 OSLO
Søker:	DYKTIGHANDVERKER.NO	Adresse:	Zawodzie 20, 80-726 GDANSK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schleppegrells gate 17 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 22.03.2018.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rørleggerfirma Lien & Co As
Storgata 52
2830 RAUFOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.07.2024
ANDERS LIEN	202453215 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 17A	Eiendom:	228/309
Tiltakshaver:	Sameiet Schleppegrells Gate 17	Søker:	Rørleggerfirma Lien & Co As
Tiltakstype:	Anlegg for vann og avløp	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schleppegrells gate 17A-B - Stikkledninger for vann, spillvann og overvann

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av stikkledninger for vann, spillvann og overvann, mottatt 07.05.2024.

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 202453215			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart - Attestert av VAV		04.03.2024	1/5
Oversiktstegning VA			1/6

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 05.07.2024.
Det foreligge prøvetaking fant vi rene masser og har levert massene som rene datert 19.04.2024.

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/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:
Sameiet Schleppegrells Gate 17, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Linge Eiendom AS
Postboks 2821 Tøyen
0653 OSLO

KOPI

Dato: 18 JAN. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200004001-31 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHLEPPEGRELLS GATE 17	Eiendom:	228/309/0/0
Tiltakshaver:	Linge Eiendom AS	Adresse:	Postboks 2821 Tøyen, 0653 OSLO
Søker:	Linge Bygg AS	Adresse:	Postboks 2831 Tøyen, 0653 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SCHLEPPEGRELLS GATE 17

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn.av w.c. i 1-4 etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schleppegrells gt.17		70/430

Byggherre
Yngve Odne,
Schleppegrells gate 17,
Oslo 5.

Ansvarshavende
Entreprenör Olaf M.Soelberg,
Vöyensvingen 36,
Oslo 4.

KR/SP

Dato
10.mars 1972

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

KR.
Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

SSL C-16. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Schleppegrells gate 17
v/ Rita Johnsen
Bråtenaleen 32
0487 OSLO

29 JAN. 1998

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9302704-19 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Sigurd Sanna | Arkivkode:

Byggeplass:	Schleppegrells gate 17	Eiendom:	228/309//0
Tiltakshaver:	Sameiet Schleppegrells gate 17	Adresse:	v/Rita Johnsen, Bråtenalleen 3, 0487
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8 Tlf: 22 683902, 0577
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring

Ferdigattest

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for den 14. desember 1993.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

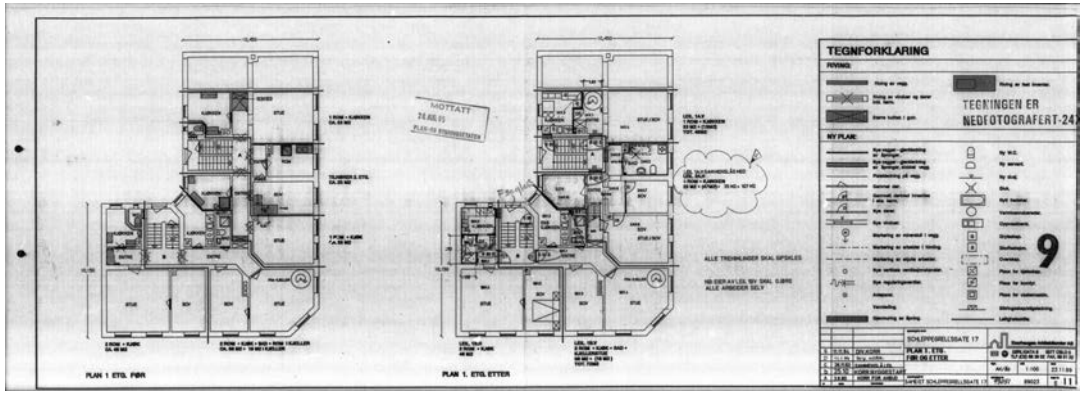
Sigurd Sanna
Avd. Ing. I

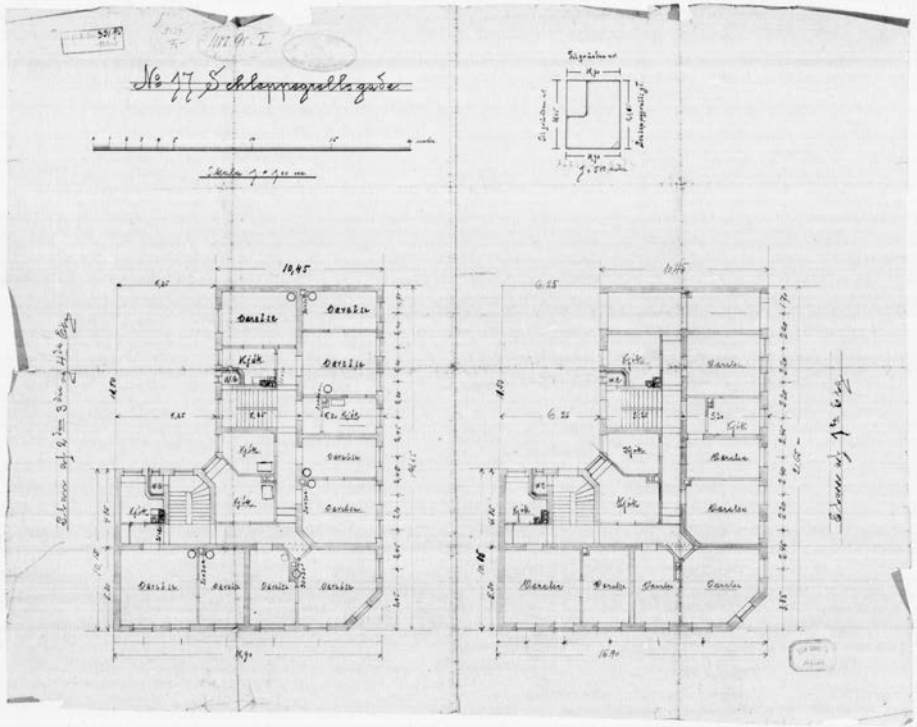
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823




10,45
Kjök.
Kjök.
Kjök.

Nabolagsprofil

Schleppegrells gate 17A

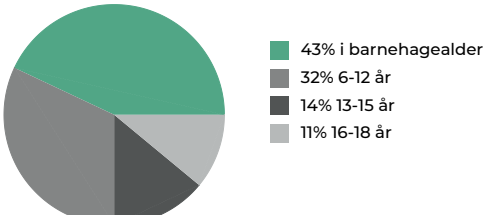
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

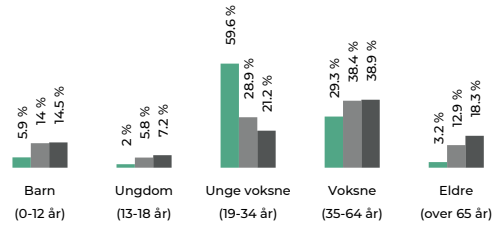
Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grünerløkka R...	999	644
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år) 72 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

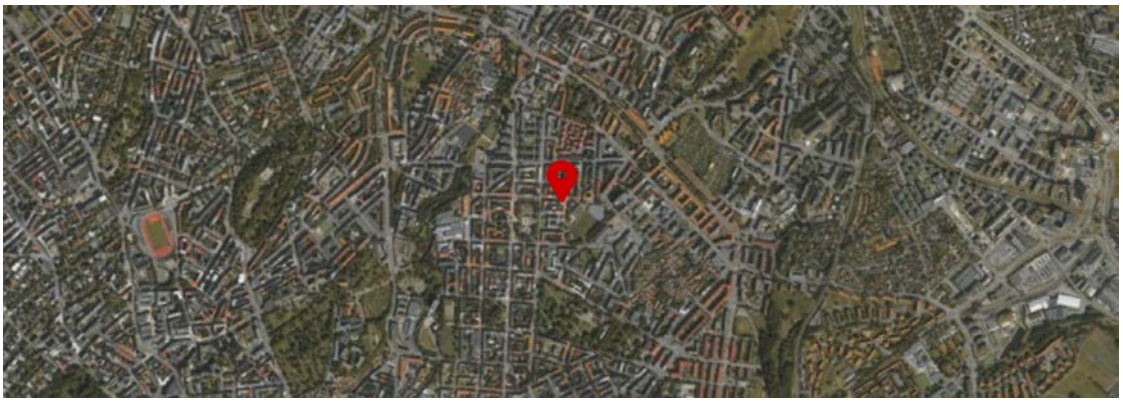
Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.2 km
Innom Birkelunden	3 min

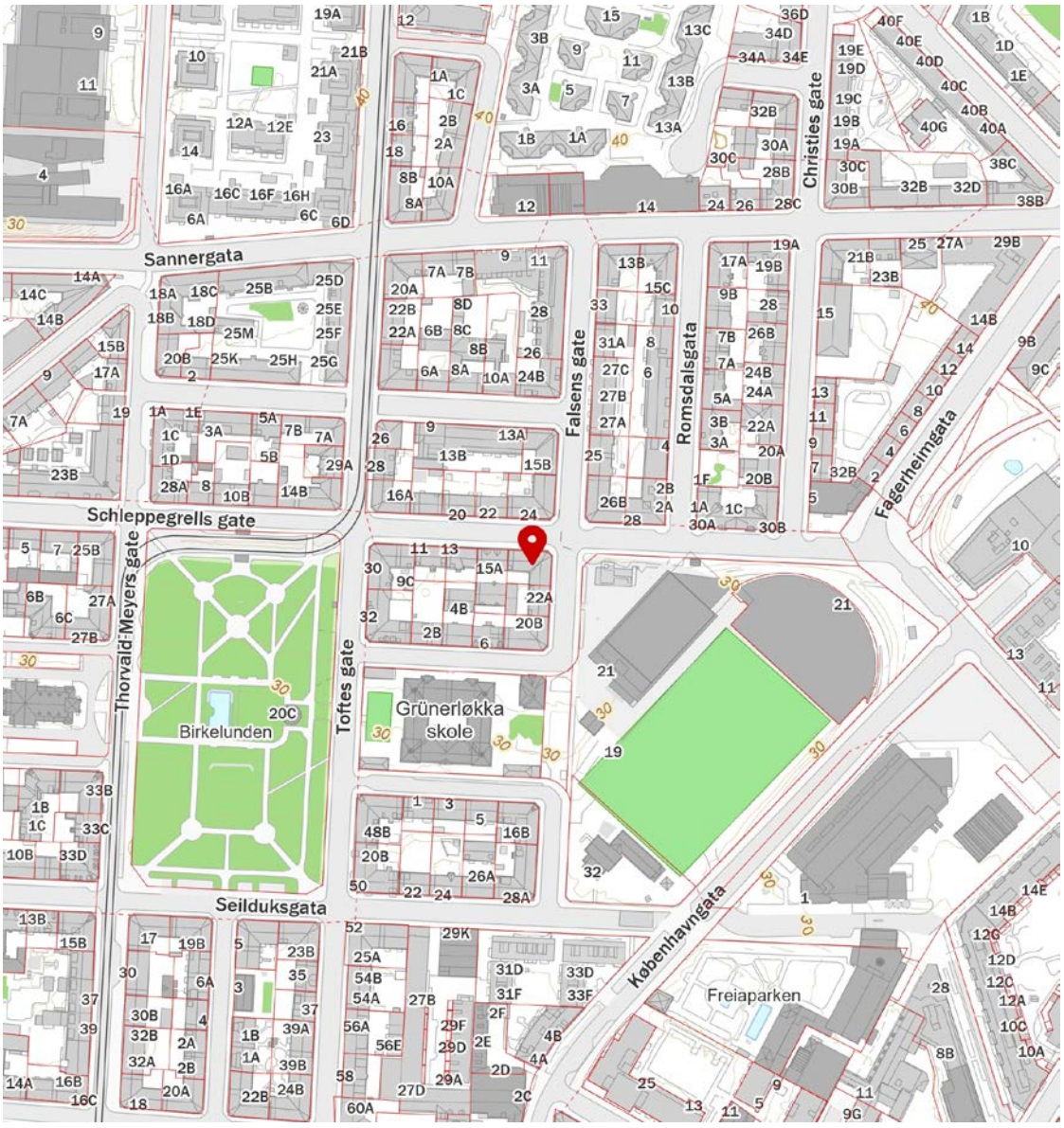
Sport

Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.1 km
Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	3 min 0.2 km
OsloHelseStudio Rodeløkka	4 min
SATS Ringnes Park	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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

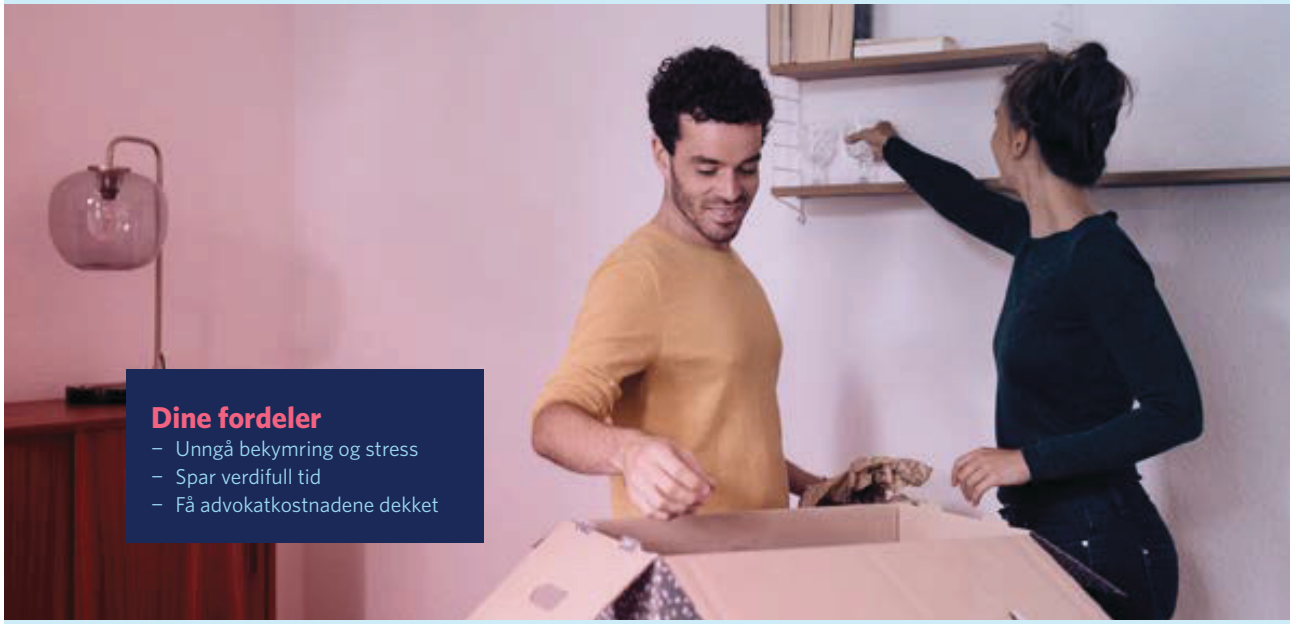
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	17-0082/26	**Kontaktperson**	Katrine Solvåg
Adresse	Schleppegrells gate 17A 0556 OSLO	**Tlf**	986 15 515
		Epost	ks@notar.no
Salgsoppgavedato	22.11.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar