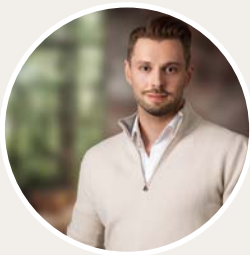




aktiv.

Schlepppegrells gate 17B, 0556 OSLO

**Sjelden mulighet! Stor
hjørneleilighet på 102 kvm | 3
soverom | Originale detaljer med
stukkatur og rosett | V.v ink.**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 902 545,-
Omkostn.: Kr 217 690,-
Total ink omk.: Kr 8 870 235,-
Felleskostn.: Kr 12 436,-
Selger: Myrbakken AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 102/113 kvm
Tomtstr.: 352.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 309
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1008250352

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til en flott 4-roms leilighet i Schleppegrells gate 17B, beliggende i det populære området Birkelunden på Grünerløkka. Dette området er spesielt attraktivt for studenter, enslige og etablerere, med kort avstand til offentlig transport, skoler og barnehager. Nyt det brede utvalget av kafeer, restauranter og butikker, samt nærhet til rekreasjonsområder som Akerselva og Birkelunden.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har et bruksareal på 102 m². Boligen har blitt oppgradert med nye vinduer i 2020 og et nytt dusjkabinett i 2023. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, separat wc-rom og tre soverom. Stuen har peis og stukkatur, mens badet har opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også bodplass på loftet og i kjelleren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 113 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 kvm Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 102 kvm Hall, bad, kjøkken, separat wc- rom, stue og 3 soverom

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Loftsbpd

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden varierer fra ca. 2,35 - 2,9 M.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 2 kvm (gulvareal på ca. 4.5 kvm), merket "B-H0401".

Bod i kjeller på ca. 9 kvm, merket "B-H0401".

Bruksrett ble ikke fremvist.

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.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri.

På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon.

Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning.

Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Areal ble målt til 102,1 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

352.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt. Bakgård med heller, beplantning og sittegruppe.

Beliggenhet

Boligen har en særdeles attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka, med Birkelunden som nærmeste nabo. Leiligheten ligger skjermet til i enden av gaten, som stenges med bom, noe som gir minimalt med gjennomgangstrafikk og en roligere atmosfære enn man ellers forbinder med området.

Grünerløkka er en av Oslos mest ettertraktede bydeler og byr på et levende og urbant miljø året rundt. Her finner du et bredt og variert tilbud av restauranter, kafeer og barer – fra uformelle nabolagssteder til mer eksklusive konsepter. Området rommer også et spennende utvalg av nisjebutikker, vintage- og interiørforretninger, samt alle nødvendige servicetilbud som dagligvare, vinmonopol, bakerier, treningssentre og kino.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger både Akerselva, Botanisk hage, Sofienbergparken og Kubaparken i kort gangavstand. Parkene brukes flittig året rundt – til grilling og soling sommerstid og aking på vinteren. Like i nærheten finner du også Vulkanområdet med populære Mathallen Oslo.

Offentlig kommunikasjon med både buss og trikk ligger rett i nærheten, og det er kort vei til studiesteder som BI, Blindern og OsloMet. Noen få trikkestopp unna finner du også Sandaker Senter og Storo Storsenter med et bredt shoppingtilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Noman Tariq

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er en klassisk murbygning oppført i 1896. Bygningen er fundamentert med en grunnmur av tegl og naturstein. I 2024 ble det utført arbeid med ny drenering i bakgården. Ytterveggene er konstruert i teglstein som en hulmur, som er utvendig slemmet. Fasaden mot gaten har detaljer som trekninger, ornamenter og konsoller, og ble renoveret i 2025. Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon, og taket ble skiftet i 2025. Etasjeskillerne i bygningen er utført som trebjelkelag. Vinduene har isolerglass med karm og ramme i tre, og ble byttet i 2020. Entredøren er klassifisert for brann og lyd. Innvendige trapper mellom etasjene har smijernsrekkverk med håndløpere i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Gulvflater med bruksslitasje, slitasje, malingsavflassing og knirk. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Eldre ildsteder. Peis i stuen med sprekkdannelser i glasset.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Flere dører fra byggeperioden, noe som innebærer at de har oppnådd en betydelig alder og viser tegn til bruksslitasje. Dørene fremstår som funksjonelle, men enkelte kan ha redusert estetisk og teknisk standard som følge av tidens påvirkning. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Baderomsdør er plassert i våtsonen. Veggfliser fra 2003 med normal bruksslitasje, enkelte sår samt sprekk i en veggflis ved vindu. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Enkelte silikonfuger med svertesopp. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettevegg er 10 - 20 år.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Gulvfliser fra 2003 med bruksslitasje, enkelte sår og med sprekkdannelser på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran kunne ikke konstateres i sluk og gjennomføringer.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredning og speilskap fremstår som eldre, med tydelig bruksslitasje og svelling.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken - 4. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Eldre innredning med normal bruksslitasje, slitasje og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er registrert fuktskjolder på parkettgulvet i området ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen unormale fuktverdier ble målt i utsatte soner på befaringsdagen, men undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem under befaringen, og tilstanden bak eller under disse enhetene er derfor ikke inspisert.

- Kjøkken - 4. etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Spesialrom - 4. etasje > Separat wc- rom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt en sprekk i veggflis på nederste flisrekke under servant. Det ble også registrert enkelte dype og utette fuger.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre

avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

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.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

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

Ja

Firmanavn: Vangsøy Rørteknikk AS, 2023

Beskrivelse: I 2023 rev rørlegger en dusjnische i glassbyggerstein, og monterte dusjkabinett.

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

Ja

Firmanavn: ukjent, 2022

Beskrivelse: I 2022 ble det i regi av styret utbedret en vannlekkasje i bygget mellom 4. og 5. etasje. Vår leilighet var ikke berørt.

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

Ja

Beskrivelse: Stue: skjevhet i gulv på 4cm.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2024

Beskrivelse: I 2024 ble det i regi av styret utbedret feil på stikkledning. Bakgården og drenering til bygget ble gjort på nytt i samme omgang.

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

Ja

Firmanavn: ukjent, 2024

Beskrivelse: I regi av styret ble stikkrør skiftet ut mellom bygård og gata i 2024. Ny drenering i bakgård, samt ny bakgård ble opparbeidet samtidig.

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

Ja

Firmanavn: ukjent, 2018

Beskrivelse: I følge informasjon innhentet fra tidligere salgsprospekt ble det gjennomført piperehabilitering i regi av styret for bygården i 2018.

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

Ja

Firmanavn: Max elektro AS, 2022

Beskrivelse: I 2022 byttet elektriker spotter på bad og wc fordi de gamle var ustabile.

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

Ja

Beskrivelse: Leiligheten vår skal visstnok bestå av to sammenslåtte leiligheter. På 90-tallet ble det bygget ut leiligheter på loftet.

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

Ja

Beskrivelse: Oppvaskmaskin er tilkoblet via skjøteledning. Dette er ikke etter forskriftene.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Innhold

4. Etasje:

BRA-i 102 kvm: Hall, bad, kjøkken, separat wc- rom, stue og 3 soverom

Loft:

BRA-e 2 kvm: Bod

Kjeller:

BRA-e 9 kvm: Bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat og rustfri oppvaskkum. Det er fliser over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med malte takflater. Badet ble renoveret i 2003 og er utstyrt med dusjkabinett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluket er i en plastkonstruksjon, og det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon.

Toalettrom:

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, og malte takflater. Rommet er utstyrt med klosett, servant med skuffer og speil.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvflatene består av malte gulvflater og parkettgulv.

Vegger: Veggflatene består av malte veggflater og panel.

Himling: Takflatene består av malte takflater og panel. Det er rosett og stukkatur i stue og to soverom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran er plassert på kjøkkenet.
- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med spalteventiler i vinduene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det har blitt foretatt intervju med selger der følgende spørsmål har blitt stilt:

- Hvilke fastmonterte ting i leiligheten skal IKKE følge med boligen?
- Hvilke hvitevarer SKAL følge med boligen?

Selgers svar:

"Alt følger leiligheten, Vi tar ikke bort noe. Hvitevarer som er installerte: vaskemaskin, kjøleskap, stekeovn, platetopp, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin. Alt dette følger med på salget."

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Vangsøy Rørteknikk AS rev en dusjnisje i glassbyggerstein på badet, og installerte dusjkabinett.

2022:

- Max Elektro AS skiftet takspotter på bad og wc.

2019:

- Kjøleskap.

2017:

- Komfyr og oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.

2010:

- Kontroll av el-anlegg.
- WC flislagt.
- Parkett i gang.

2003:

- Bad flislagt og gulvvarme.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Nytt app-basert callinganlegg installert i bygården i regi av sameiet.

2025:

- Fasade renøvert og tak skiftet i regi av sameiet.
- Fibernett installert i alle leiligheter.

2024:

- Stikkledning skiftet mellom bygård og gate, ny drenering i bakgård og ny bakgård opparbeidet i regi av sameiet.
- Felles brannvarslingsanlegg installert i bygården, med detektorer i alle leiligheter.

2022:

- Fuktskade mellom 5. og 4. etg i bygården utbedret i regi av sameiet. Denne boligen

var ikke berørt.

2020:

- Alle vinduer i leiligheten ble byttet i regi av sameiet.

2018:

- Luftekanaler rehabilitert.
- Pipeløp rehabilitert.

TV/Internett/Bredbånd

OBOS nett er inkludert i felleskostnadene, mens TV må dekkes av den enkelte.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa

Fremtind, polisenummer 55746826

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, peis i stue, vedovn i soverom, samt varmekabler i separat wc-rom og bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 750 000

Omkostninger kjøper

7 750 000 (Prisantydning)

902 545 (Andel av fellesgjeld)

8 652 545 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

216 300 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

217 690 (Omkostninger totalt)

229 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 870 235 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 882 135 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 884 935 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 116 288 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 465 150 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

103/996

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 12 436,2 kr pr. md.

I felleskostnadene inngår felles varmtvann og bygningsforsikring, fibernett, diverse drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel kommunale avgifter m.m.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 436

Andel Fellesgjeld

Kr 902 545

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208674986

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 8 727 522,00
Innfrielsesdato: 30.10.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 51 263

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Schlepperegrels gate 17

Organisasjonsnummer

979669127

Om sameiet

Sameiet Schlepperegrels Gate 17 (organisasjonsnummer 979669127) ligger i Oslo kommune og består av 16 boligseksjoner. Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en egen hjemmeside på <https://vibbo.no/7348>.

Det er innført en vaktmesterdugnad hvor sameierne på turnus har ansvar for renhold av bakgård, trappeoppganger og bodområdet på loftet. Sameiet har et fellesvaskeri i kjelleren.

Vedtatte saker:

- Sameiet bekrefter sin beslutning fra 08. april om at forslag 2 velges slik det fremkommer av saksfremstillingen. Forslag 2 innebærer: Støpe betongplate, kjøpe inn midlertidige løse sykkelstativ. Bygge skur på et senere tidspunkt.
- Styret innhenter 3 ulike tilbud på sykkelstur i 2025, når prosjekt tak og fasade er ferdigstilt.

Pågående saker:

- Styret har utarbeidet et detaljert internkontrollsystem på vegne av Sameiet. Dette må

kontinuerlig oppdateres av framtidige styrer.

- Ventilasjonsanlegget må ha service hvert 3. år, noe som innebærer at neste service bør tas ila 2026. Rens av kanaler er anbefalt hvert 5/6 år, dette betyr da at anlegget må grundig renses i 2028/2029.
- Styret er i en prosess med å undersøke mulige andre firmaer som kan tilby en serviceavtale for ventilasjonsanlegget.
- Det er en pågående reklamasjonssak knyttet til vindusprosjektet. Styret har gitt beskjed at saken tas videre juridisk dersom det ikke oppnås en løsning med gjeldende motpart.
- Det er gjennomført en energikartlegging for å forberede sameiet for kommende direktiver og krav fra EU/nasjonale myndigheter tilknyttet energieffektivisering.
- Bodene i kjelleren vil få byttet 'tette' dører til gitterdør etter at rørprosjektet i kjeller er ferdig, for å forbedre den generelle ventilasjonen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -50 000,-

Årsresultat for 2024: 1 411 167,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt å bygge sykkelkur på et senere tidspunkt. Dette skal finansieres over kapitalinnkalling.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Service på ventilasjonsanlegget i 2026 og grundig rens i 2028/2029.

Potensielle juridiske kostnader knyttet til en pågående reklamasjonssak for vindusprosjektet.

Styret vil innhente tilbud på sykkelkur i 2025 etter at tak- og fasadeprosjektet er ferdigstilt.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt og skal meldes til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

3.1 Fellesrom

Alle fellesrom rengjøres av sameierene i tur og orden, og til tider som fastsettes av styret.

Trappene og fellesgangene vaskes hver uke.

Det hvor det er to leiligheter i etasjen, vasker man annenhver gang.

Det skal vaskes fra og med egen etasje og ned til etasjen under.

Når man har vasket skal man krysse av på trappevasklista.

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 karmen, samt inngangsdør.

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 at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

3.3 Vedlikeholdsplikt seksjon 14 – vedr. ombygging av takterrasse.

Da det er nødvendig med inngrep i takkonstruksjonen i forbindelse med å trekke taket ut over eksisterende terrasse, vil seksjonseier være ansvarlig for konstruksjonsfeil og følgefeil som følge av ombyggingen og inngripen i felles takkonstruksjon.

Seksjonseieren påtar seg det fulle og hele vedlikeholdsansvaret av terrassens

innvendige flater.

Dette gjelder flater på gulv og vegger, samt overganger mellom terrasse og felles tak. Seksjonseier har også ansvar for alle følgeskader som har sitt utspring fra takterrassen og arbeider som er foretatt i forbindelse med ombygging.

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.

Dugnad

Denne dugnaden innebærer at sameier på turnus, har ansvar for å vaske bakgård, trappeoppganger og bodområdet på loftet.

Dette i tillegg til å ha ansvar for å kontinuerlig sikre rømningsveier, etterleve Sameiets internkontrollrutinger, samt andre behov som skulle dukke opp.

Dersom en sameier misligholder på sine oppgaver, har Styret nå myndighet fra sameiere å engasjere et privat firma til å gjøre jobben på sameiers regning.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 309, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/309/12:

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

29.05.1996 - Dokumentnr: 27254 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/885

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: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/885

27.07.2001 - Dokumentnr: 43622 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/996

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2255, som er en endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger..
28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

I henhold til en oversikt fra oktober 2009 var det pågående arbeid med en kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Indre Oslo. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanens arealdel.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Avtalt vederlagstype er fastpris, og vederlaget er på kr. 50 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
- Foto med Trond Walsø: kr. 6 500,-
- Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
- Kommunale opplysninger fra: kr. 1 600,-
- Markedspakke: kr. 19 990,-
- Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
- Opplysninger forretningsfører: kr. 2 600,-
- Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2 490,-
- Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-
- Tilstandsrapport: kr. 11 000,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
- Visninger per stk.: kr. 2 990,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

08.02.2026









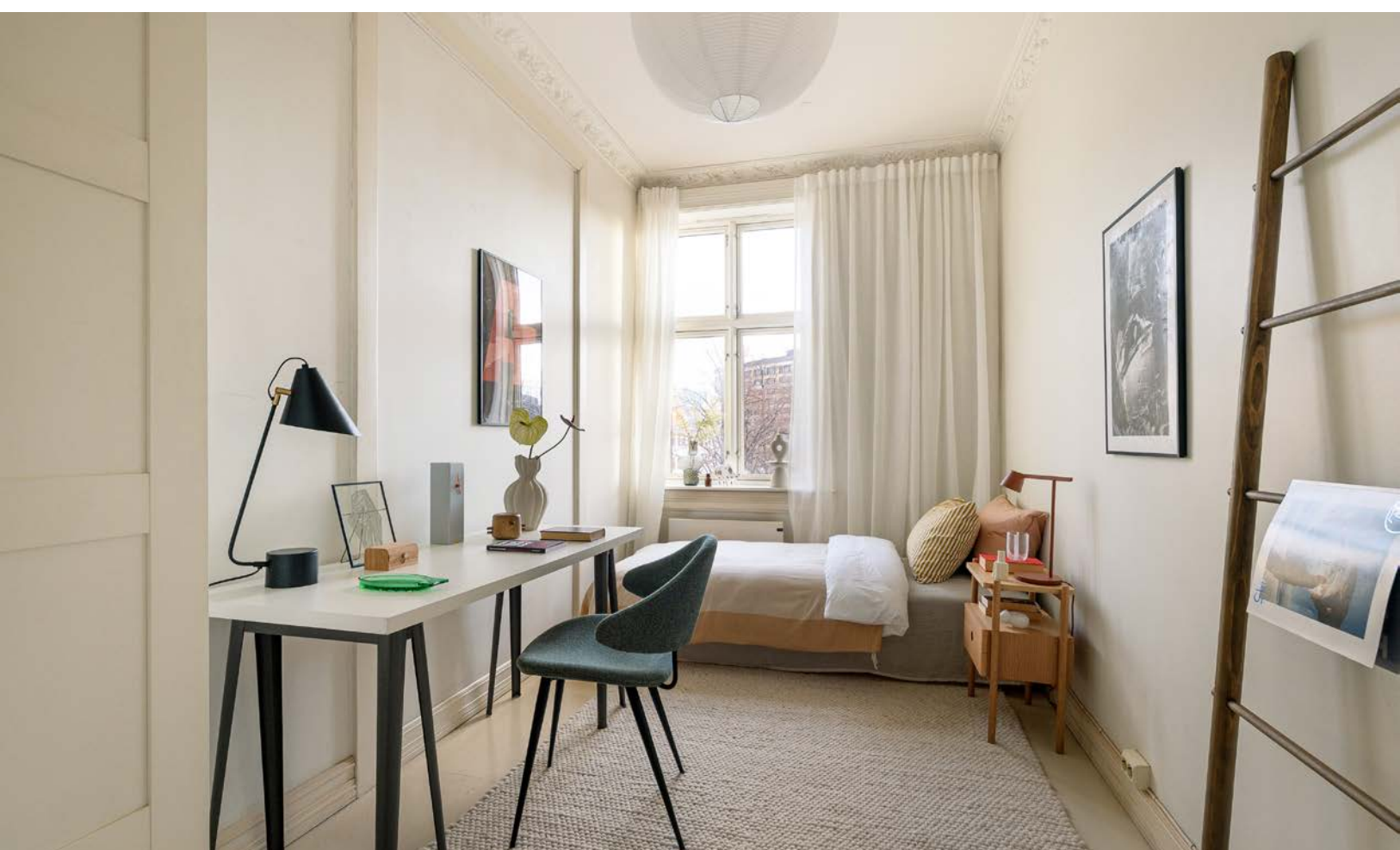


















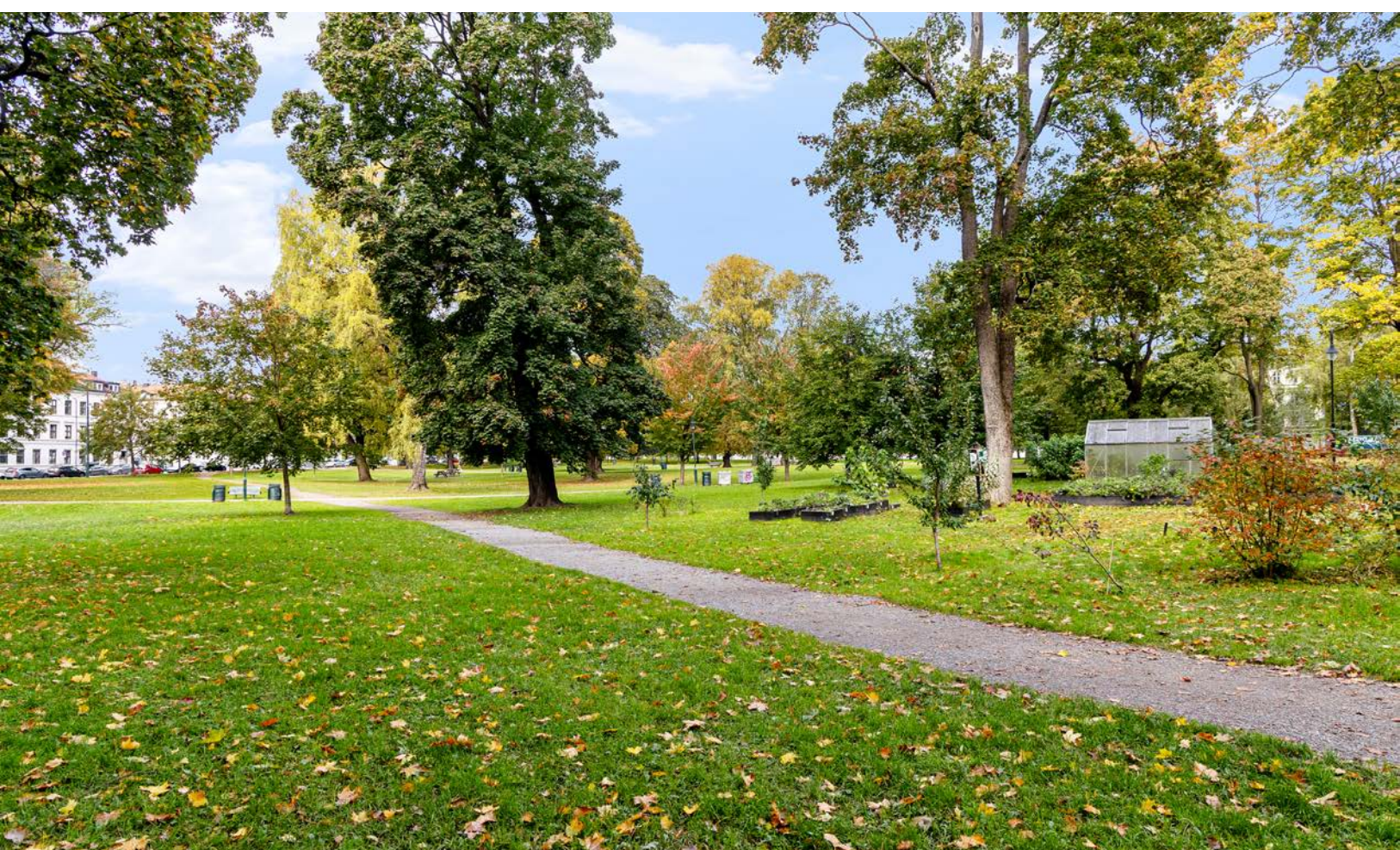














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Schlepppegrells gate 17B , 0556 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 309, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 18818-2255

Referansenummer: XH1608

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av hall, bad, separat wc- rom, kjøkken, stue og tre soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra selger er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Nytt app-basert callinganlegg installert i bygården i regi av sameiet.

2025:

- Fasade renoveret og tak skiftet i regi av sameiet.
- Fibernet installert i alle leiligheter.

2024:

- Stikkledning skiftet mellom bygård og gate, ny drenering i bakgård og ny bakgård opparbeidet i regi av sameiet.
- Felles brannvarslingsanlegg installert i bygården, med detektorer i alle leiligheter.

2023:

- Vangsøy Rørteknikk AS rev en dusjnise i glassbyggerstein på badet, og installerte dusjkabinett.

2022:

- Fuktskade mellom 5. og 4. etg i bygården utbedret i regi av sameiet. Denne boligen var ikke berørt.
- Max Elektro AS skiftet takspotter på bad og wc.

2020:

- Alle vinduer i leiligheten ble byttet i regi av sameiet.

Opplysninger fra salgsprospekt i 2019:

2019:

- Kjøleskap.

2018:

- Luftekanaler rehabilitert.
- Pipeløp rehabilitert.

2017:

- Komfyr og oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.

2010:

- Kontroll av el-anlegg.
- WC flislagt.
- Parkett i gang.

2003:

- Bad flislagt og gulvvarme.

Leilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1896. Grunnmur i tegl/naturstein. Etagenskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig

slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper med smijernsrekkeverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består blant annet av malte gulvflater og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater og panel. Rosett og stukkatur i stue og to soverom. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett, servant med skuffer og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Kombinasjon av automat- og skrusikringer i felles sikringsskap plassert i hall. Peis i stue og vedovn i soverom. Elektriske panelovner, samt varmekabler i separat wc- rom og bad. Innfelte lys i himling i separat wc- rom og bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Schleppegrells gate 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 669 127. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Schleppegrells gate 17 A-B. Sameiet består av 16 seksjoner. Tomten er på 352.8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 228-309.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

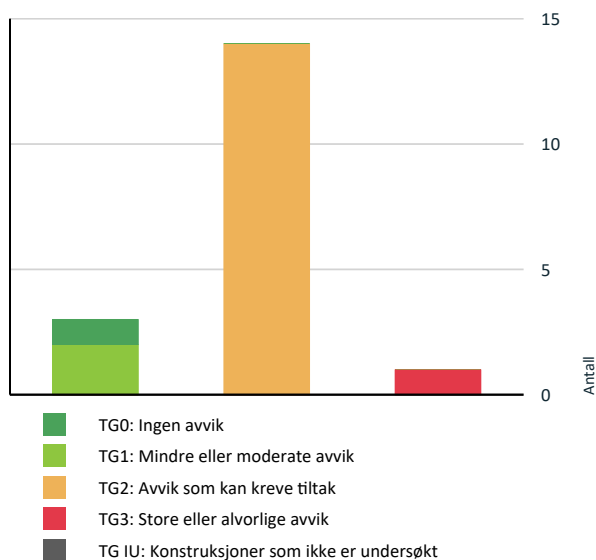
Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Døråpningen mellom de to stuene og mellom de to soverommene er tettet igjen. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

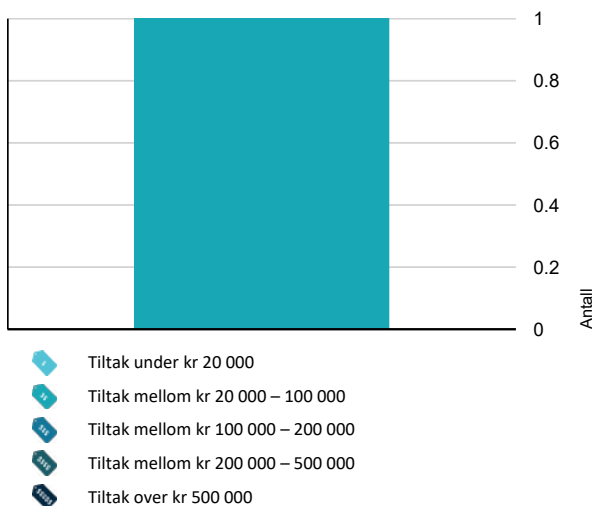
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. etasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2020, karm og ramme i tre.

TG 2 Dører

Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består blant annet av malte gulvflater og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater og panel. Rosett og stukktatur i stue og to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje, slitasje, malingsavflassing og knirk. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Oppussing av gulvflatene må påregnes ved et eierskifte.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peis i stue. Vedovn i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ildsteder. Peis i stuen med sprekkdannelser i glasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales at feievesenet kontrollerer tilstanden på pipene og ildstedene.

1 TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører fra byggeperioden, noe som innebærer at de har oppnådd en betydelig alder og viser tegn til bruksslitasje. Dørene fremstår som funksjonelle, men enkelte kan ha redusert estetisk og teknisk standard som følge av tidens påvirkning. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble sist renoveret i 2003 og fremstår som eldre med begrenset gjenværende teknisk levetid. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for badet 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør er plassert i våtsonen. Veggfliser fra 2003 med normal bruksslitasje, enkelte sår samt sprekk i en veggflis ved vindu. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Enkelte silikonfuger med svertesopp.

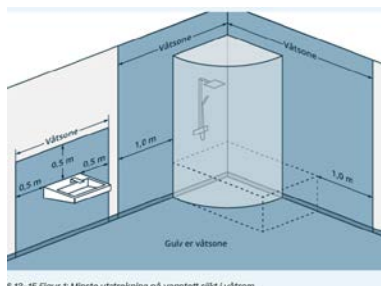
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Det anbefales at baderomsdøren og vinduet i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett gjel i våtrom.

Byggeteknisk forskrift (TEK17).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser fra 2003 med bruksslitasje, enkelte sår og med sprekkdannelser på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran kunne ikke konstateres i sluk og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innredning og speilskap fremstår som eldre, med tydelig bruksslitasje og svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

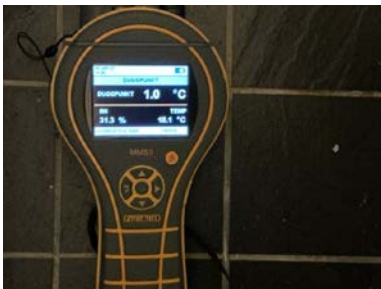
- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er foretatt fra åpning inne i separat wc- rom mot dusjsone uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med normal bruksslitasje, slitasje og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er registrert fuktskjolder på parkettgulvet i området ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen unormale fuktverdier ble målt i utsatte soner på befaringsdagen, men undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader. Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem under befaringen, og tilstanden bak eller under disse enhetene er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.



4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

4. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

Overflater og konstruksjon

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett, servant med skuffer og speil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt en sprekke i veggflis på nederste flisrekke under servant. Det ble også registrert enkelte dype og utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Utbedring av bom og utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soillrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Kombinasjon av automat- og skrusikringer i felles sikringsskap plassert i hall. Elektriske panelovner, samt varmekabler i separat wc- rom og bad. Innfelte lys i himling i separat wc- rom og bad.

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.

Dette er ukjent for selger.

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

Dette er ukjent for selger.

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

Spotter på bad og wc som ble byttet i 2022 av Max Elektro. Dette har vi dokumentasjon på.

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?

Dette er ukjent for selger.

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?

Nei

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?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport



Kombinasjon av automat- og skrusikringer i felles sikringsskap plassert i hall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

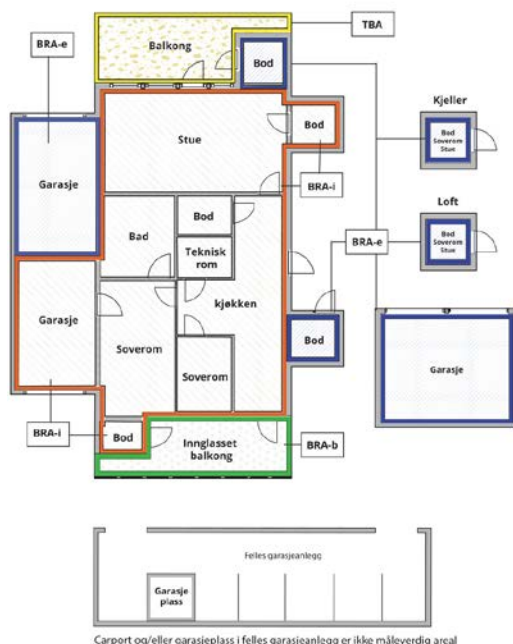
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	102			102	
Loft		2		2	
Kjeller		9		9	
SUM	102	11			
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Hall, bad, kjøkken, separat wc-rom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,35 - 2,9 M.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 2 kvm (gulvareal på ca. 4.5 kvm), merket "B-H0401". Bod i kjeller på ca. 9 kvm, merket "B-H0401". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 102,1 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Døråpningen mellom de to stuene og mellom de to soverommene er tettet igjen. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Arne Vinnem	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	309		12	352.8 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Schlepppegrells gate 17B

Hjemmelshaver

Myrbakken AS

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Schlepppegrells
gate 17

Eierandel

103 / 996

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

979669127

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på øvre del av Grünerløkka i Oslo sentrum i etablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Gangavstand til bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Ringnes Park senter med Ringen kino, Dælenenga idrettsanlegg, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Grünerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten. Kort vei til Grønland og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Schlepppegrells gate 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 669 127. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Schlepppegrells gate 17 A-B. Sameiet består av 16 seksjoner. Tomten er på 352.8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 228-309.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/schlepppegrells-gate-17/om> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper. Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1896. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring.

Avtalenr

55746826.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.01.2026	Signert 23.01.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan-Erik Vinnem

Boligen

Schleppegrells Gate 17B
0556 Oslo

0301-228/309/0/12

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Vangsøy Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 rev rørlegger en dusjnise i glassbyggerstein, og monterte dusjkabinett.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I 2022 ble det i regi av styret utbedret en vannlekkasje i bygget mellom 4. og 5. etasje. Vår leilighet var ikke berørt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: se over

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Stue: skjevhet i gulv på 4cm.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

I 2024 ble det i regi av styret utbedret feil på stikkledning. Bakgården og drenering til bygget ble gjort på nytt i samme omgang.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: se over

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: I regi av styret ble stikkrør skiftet ut mellom bygård og gata i 2024. Ny drenering i bakgård, samt ny bakgård ble opparbeidet samtidig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: I følge informasjon innhentet fra tidligere salgsprospekt ble det gjennomført piperehabilitering i regi av styret for bygården i 2018.

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

♦ Ja

I 2022 byttet elektriker spotter på bad og wc fordi de gamle var ustabile.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Max elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Leiligheten vår skal visstnok bestå av to sammenslåtte leiligheter. På 90-tallet ble det bygget ut leiligheter på loftet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Se over

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Oppvaskmaskin er tilkoblet via skjøteledning. Dette er ikke etter forskriftene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250352 . Vår ref.: 7348-1-12

Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Schlepppegrells Gate 17
Organisasjonsnr: 979669127
Seksjonseier: Myrbakken As
Medeier:
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Schlepppegrells Gate 17 B, 0556 OSLO
Seksjonsnummer: 12
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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har besluttet å øke felleskostnader med 20% fra 01.01.2026.

Sameiets er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Gateparkering. Styrets mail: schlepppegrellsgate17@styrerrommet.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 prosjektkostnader 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 endringer fra tidligere estimater. Styret vil holde beboerne løpende oppdatert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208674986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	8 727 522,00
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: 12 436,20,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
12 436,20

Evt. fremtidig endring:

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 252,-
Fradragsberettigede kostnader:	39 448,-
Annen formue:	51 263,-
Gjeld:	903 236,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208674986
Restsaldo:	902 544,95
Kapitalkostnader:	5 874,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 902 544,93,-, 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Simon Hasselø Kline, e-post: schleppegrellsgate17@styreverrommet.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.

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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SCHLEPPEGRELLSGT. 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.

Husordensreglene skal undertegnes av seksjonseier samt eventuelle leietakere og styrets leder.

Husordensreglene skal foreligge i to eksemplarer, et til styret og et til seksjonseier/leietager.

3 Husordensregler

3.1 Fellesrom

Alle fellesrom rengjøres av sameierene i tur og orden, og til tider som fastsettes av styret. Trappene og fellesgangene vaskes hver uke. Det hvor det er to leiligheter i etasjen, vasker man annenhver gang. Det skal vaskes fra og med egen etasje og ned til etasjen under. Når man har vasket skal man krysse av på trappevasklista. I oppgang A henger det en liste i hver etasje.

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.

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.

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. Fellesterrassen 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, boring 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. Gjøremaal som nevnt skal ikke foretas på søn- og helligdager.

Fellesterrassen kan benyttes i tidsrommet 09:00-22:00 alle dager.

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. Søppelkassene tømmes vanligvis hver mandag, onsdag og fredag.

Beboerne oppfordres til å bruke papirgjenvinningsbeholderen til papp og papir.

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 eller vaktmester container til vårdugnaden.

3.8 Fellesarealene

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

Grilling er ikke tillatt på fellesterrassen i 5.etg. Rydd etter deg når du forlater terrassen, ikke la ting bli stående igjen.

3.9 Vaktmester

Vaktmesterens oppgaver er som følger:

- Snømåking og strøing av gårdsrommet og fortauet
 - Kosting og spyling av gårdsrommet og fortauet
 - Skifte lyspærer (fellesarealene)
 - Hagearbeid
 - o.l
-

Vaktmesteren får kr 500,- pr mnd i lønn. Dette skal tilsvare 10 timers arbeid. Da ordningen er frivillig, oppfordres beboere til å melde seg til styret for perioder fremover.

Ansvar for vasking og rydding av vaskerommet i kjelleren påhviler de som bruker vaskerommet. Dette er ikke vaktmesterens ansvar. Vi ber samtlige beboere om å holde det ryddig på loftet og i kjelleren. Ting som er lagret må kjøres bort.

3.10 Dører til fellesarealene

Portromsdøren skal holdes låst mellom kl 22:00 og kl 06:00.

Dør til trappeoppganger, kjellerdører, loftsdører og dør til fellesterrasse skal alltid holdes låst. Loftsboder og kjellerboder må merkes med navn.

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.

3.12 Klager

Eventuelle klager skal rettes til styret. Klagen bør begrunnes skriftlig. Benytt styrets postkasse i oppgang A. Postkassen er merket med "STYRET".

Oslo, _____ (dato)

Undertegnede eier/leietager av seksjon _____ har lest ordensreglene for Sameiet Schlepppegrellsgt. 17 samt ordensregler for gårdsrom og vil rette seg etter disse.

Eier /leietager

Styrets leder



**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 ordinær sameiermøte 28.04.2015
Endret på sameiermøte 12.04.16 (Pkt 3.3)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Schløppegrellsgate 17. 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.

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 seksjonen¹

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

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 funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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.

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 Husdyrhold²

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.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

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 karmen, samt inngangsdør.

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 at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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.

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.

3.3 Vedlikeholdsplikt seksjon 14 – vedr. ombygging av takterrasse.

Da det er nødvendig med inngrep i takkonstruksjonen i forbindelse med å trekke taket ut over eksisterende terrasse, vil seksjonseier være ansvarlig for konstruksjonsfeil og følgefeil som følge av ombyggingen og inngripen i felles takkonstruksjon.

Seksjonseieren påtar seg det fulle og hele vedlikeholdsansvaret av terrassens innvendige flater. Dette gjelder flater på gulv og vegger, samt overganger mellom terrasse og felles tak. Seksjonseier har også ansvar for alle følgeskader som har sitt utspring fra takterrassen og arbeider som er foretatt i forbindelse med ombygging. Det er inngått egen avtale med utdypende reguleringer om dette forholdet. Kopi av denne avtalen oppbevares av seksjonseier, styret og forretningsfører.

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 besluttet 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.

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 besluttet 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

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,

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

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 bygningsmyndighetene 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 tvangsfullbyrdslovens 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.

Nabolagsprofil

Schleppegrells gate 17B - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



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, 22 klasser	2 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

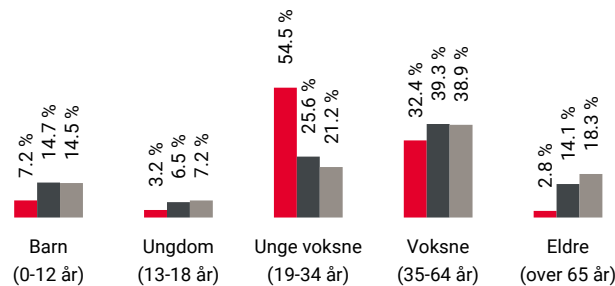
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.2 km
Innom Birkelunden	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

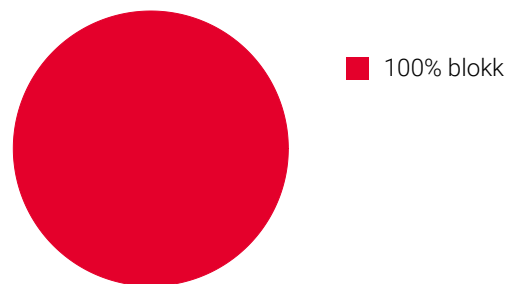
⚽ Grünerløkka skole 2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km

⚽ Dælenengen ballbane 3 min 🚶
Ballspill, fotball 0.2 km

🚴 SATS Ringnes Park 5 min 🚶

🚴 SATS Ila 8 min 🚶

Boligmasse



«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

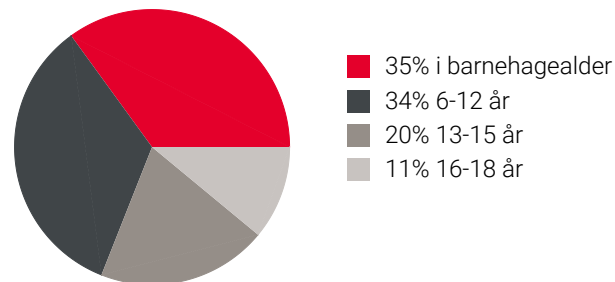


Varer/Tjenester

📦 Kiellands Hus 10 min 🚶

📦 Apotek 1 Ringnes Park Senter 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

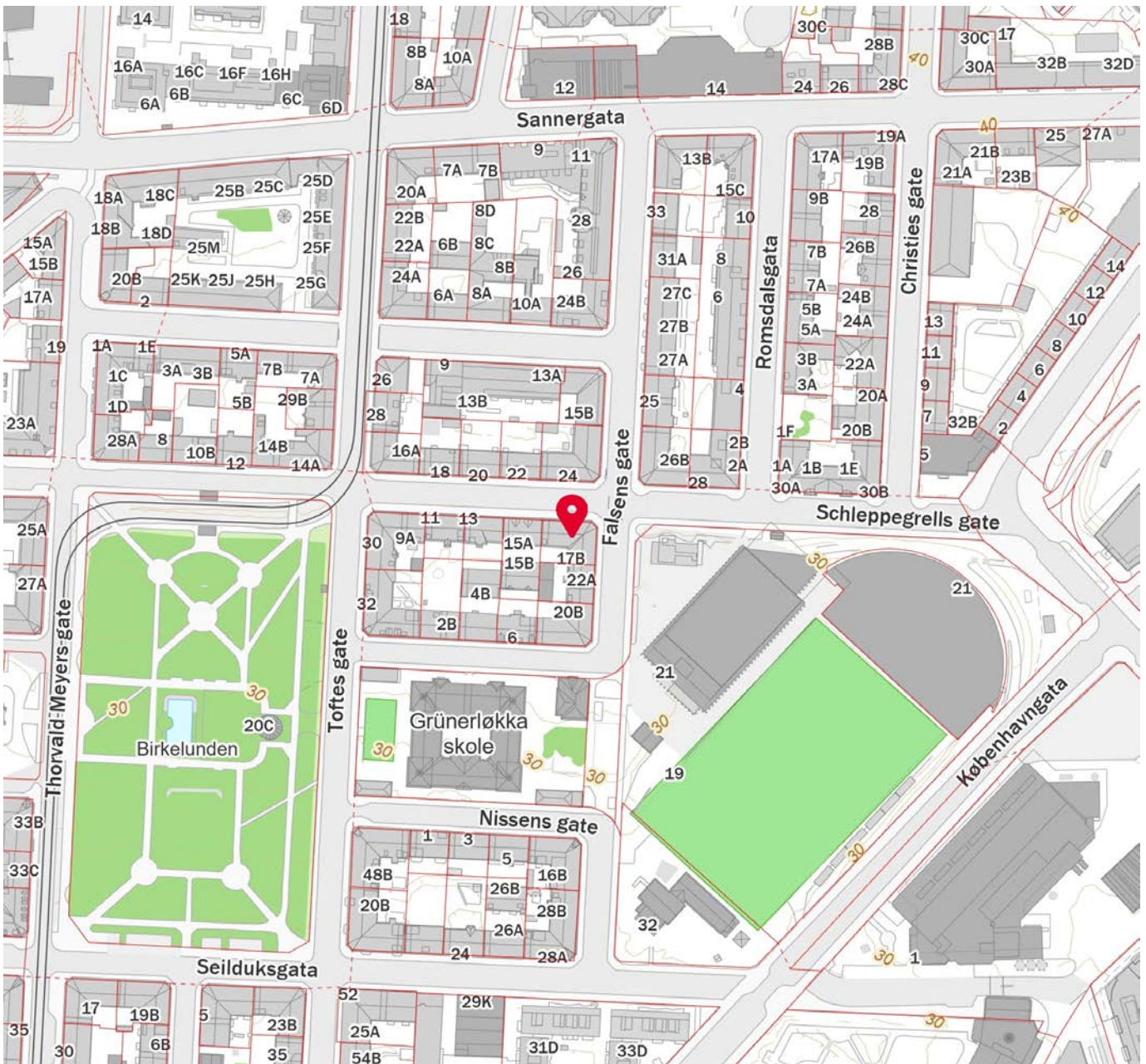
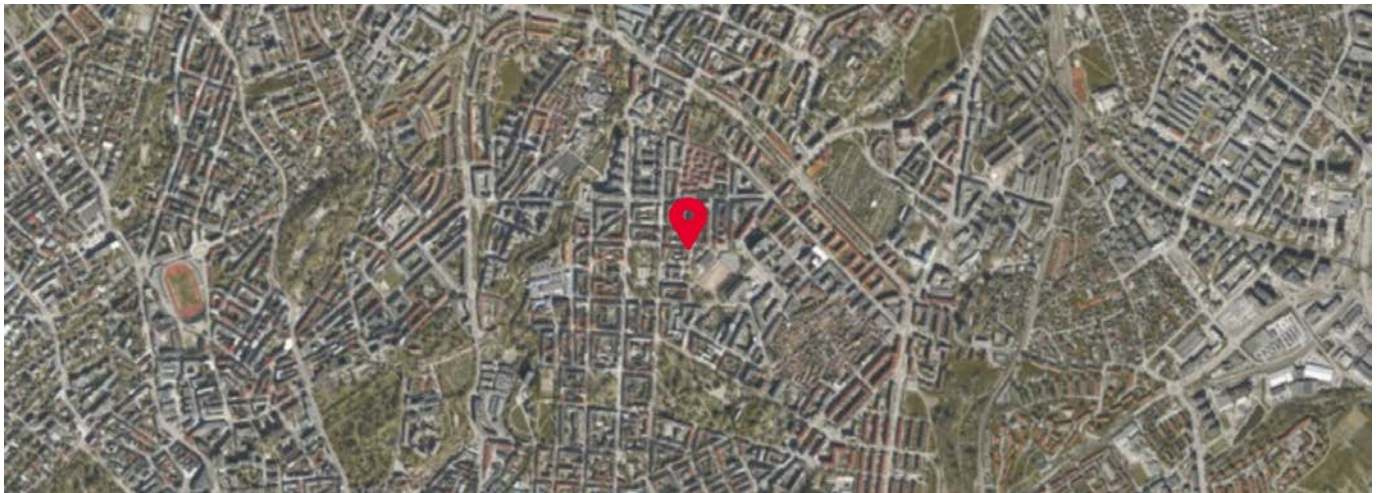


0% 56%

■ Birkelunden
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Schlepppegrells gate 17B
0556 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre