SCHLEPPEGRELLS GATE 14A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Energiattest
Megler-opplysninger
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2023
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattester
Ekspedisjons-dokumenter
Byggetegninger og brukstillatelse
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning
Nabolagsprofil

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Schleppegrells gate 14A
0556 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 18/03/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 305
Hjemmelshaver:	Stig Laursen
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1878
Tomt:	689 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stig Laursen
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca.689 m² som tilhører sameiet.
Opparbeidet og skjermet tomt med store terrasse plattinger med sittegrupper, blomsterkasser, sykkelstativ og asfaltert gangvei.
Felles terrasse plattinger er på ca. 97m², oppbygget med impregnerte materialer.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg med flere boenheter fra år 1878.
- Bygård med saltak tekket med takstein.
- Yttervegger i teglstein med utvendig fasade i pusset utførelse.
- Etasjeskillere i tre.
- Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Taket er kun inspisert fra takvindu.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt bevart med noe bruksslitasje iht. alder.

Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
Takstmann ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil takstmann vurdere mot dagens regelverk.
Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisk oppvarming (varmekabler på bad)
Parkering:
- Gateparkering etter områdets bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- Megleropplysninger.
- PropCloud.
- Egenerklæring

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:
- Malte plater, synlige taksperrer.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad/wc, fliser over kjøkkenbenken.
Gulv:
- Parkett, fliser på bad/wc og gang/entre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyse om:
2024- Slipt gulv og lakkert, nytt kjøkken fra Ikea, ny bereder.
2023- Overflate malt på vegger og tak, byttet termostat til varmekabler på badet.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader 2008,- mnd.
Inkluderer:
- Kabel-tv, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og regnskapsførsel.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.Etasje.	35m²	9m²			35m²	
SUM BYGNING	35m²	9m²			35m²	
SUM BRA	37m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Stue/kjøkken, soverom, bad og gang/entre.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen har skrå tak, og rom høyden til boden i u-etasjen er bare 1630mm (gulvareal er på ca. 9m²) dermed tilfredsstiller ikke hele gulv arealet NS3940 for Areal- og volumberegninger av bygninger. Men total gulvareal til boligen er ca.35m²
(Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,9m og bredden er minst 0,60m)

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stig Laursen
Jung Bui

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

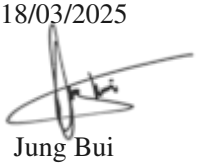
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

18/03/2025



Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2005.
Med enkel vask med et greps blandebatteri, speil med lys, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, vegg ventil, vegghengt wc.
Himling:
- Malt plater med spotter.

Vegger:
- Fliser, malt plate over dør.

Merknader:
- Manglende avtrekksvifte.
- Hakk/skade på dørkarm/dørblad, takstmann anser som normalt iht. alder.
- Sprekk/hull i fuger, takstmann anser som normalt iht. alder.
- Sprekk i silikon.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med varmekabler og fliser.

Fall fra dør åpning til toppen av sluk på ca. 31mm, samt lokal fall i dusj sone.
Oppkant ved dørterskel er på ca. 60mm.

Merknader:
- Sprekk/hul i fuger, takstmann anser som normalt iht. alder.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran fra 2005.

Det ble ikke foretatt hulltaking i et tilstøtende rom, på grunn av at takstmann anså fare ved å ta hulltaking på veggen. Da det er stor fare for å treffe strøm gjennomføringer i veggen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.
Levetiden til membranen på badet kan være opptil 40 år, avhengig av brukte produkter og riktig utført jobb.

Merknader:
- Det er 2 sluker på gulvet, den ene for sikkerhet ved eventuelle lekkasjer fra vasken eller vaskemaskin. Da dushjørne har en stenglist på gulvet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er påvist knirk/skader på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra 2024, av merke Ikea.
Med profilerte fronter, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, aqua stopp.
parkett på gulv, kjøl/fryseskap, enkel vaskekum med et greps blandebatteri, koketopp, komfyrvakt og komfyr.

Slipt og oljet gulv i 2024.

Merknader:
- Hakk/skade/sprekk på gulv.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue/Kjøkken:
- Synlige taksperre, malte plater på vegger/himling, parkett gulv.
Gang/entre:
- Malte plater på vegger/himling, fliser på gulv, calling system med døråpner.
Soverom 1:
- Synlige taksperre, malte plater på vegger/himling, parkett gulv.

Merknader:
- Hakk/riss på dørkarmer og lister.
- Hakk/sprekk/skader på vegger.
- Påvist bom/hulrom på fliser i gang/entre.
- Knirk på dørhengsler.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fabrikkmalte vinduer med isoler-glass fra 2005.
Fabrikkmalt/slett entrédør, med brannklasse B-30 og lydkrav på dB-30, fra 2005.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Justerings behov på takvindu på soverom, da den skraper borti utvendig blekk når den åpnes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegget ble oppgradert i 2005.
Oppgradert anlegg i 2024 inne på kjøkken, utført av Holen Rørleggerservice AS.
Det er vann fordelingsskap inne i hemsen over badet.
Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet på befaringsdagen. Ingen merknader.

Merknader:
- Det er ikke spalte på innbygget sisterne for wc, mulig sisternen har en sikkerhets pose som vil da føre eventuelle lekkasje vann direkte ned i do skålen.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder fra 2024 med volum på 120 L, av merke OSO.
Den er plassert i hemsen over badet, tilgang via en trapp.

Merknader:
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Anlegget ble sist fornyet i 2005

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Anlegg fra 2005.
Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, og naturlig lufting gjennom takvindu.

Merknader:
- Manglende avtrekksvifte på badet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2005

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1878

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, som er plassert i tilstøtende vegg mot badet.

Merknader:
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen er fra 1878
Boligen ligger i 5.etasje, tilgang via felles trapp.
Det tilhører en bod til bolig på ca. 9m², himlings høyden er kun 1629mm. Tilgang via felles u-etasje.
Det er 2 hems i boligen, en over badet ca. 4m² og en over gang/entre ca.3². Disse kan brukes som lagringsplass.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	Takstmann anbefaler tiltak/utbedringer: - Montering avtrekksvifte av fagpersonell, anbefaler å ta kontakt med borettslaget for nærmere informasjon/regler før montering. - Fjerne eksisterende silikon, påføre ny silikon.
2.1	1 1
	Takstmann anser som normalt iht. alder og bruk av boligen.
3.1	Andre rom
	Takstmann anser som normal bruksslitasje.
6.3	Ventilasjon
	Takstmann anbefaler: - Montering avtrekksvifte av fagpersonell, for å føre fukt ut av rommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

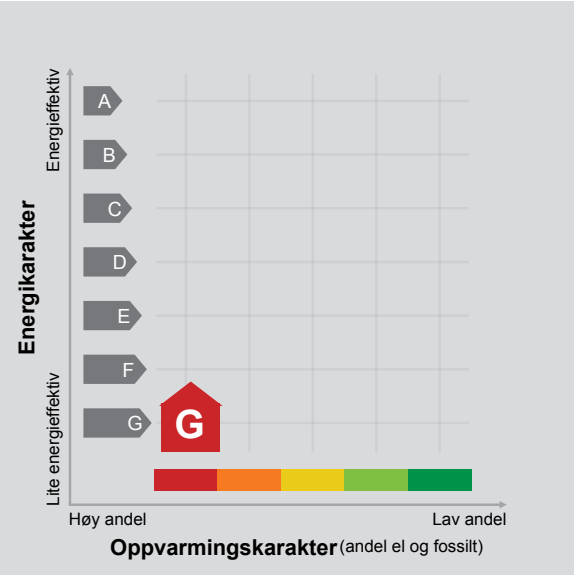
©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Schleppegrells gate 14A
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80573979
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-95990
Dato	23.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 4 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1878
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLER-OPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3003610@usermail.webmegler.no

8360836 3965/16 10.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.03.2025.

Boligselskap: 3965, Sameiet Schleppegrells Gate 14
Organisasjonsnr: 995.022.966
Eier: Stig Laursen Marit Strengen
Leieobjekt: 16
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Schleppegrellsgate 14 A, 0556 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 79079704.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.001,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	380,-
Forsikring	216,-
Kommunale avgifter	465,-
Internett	234,-
Vaskeri	180,-
Vedlikehold	526,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	286,-	0,-	6.492,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Elisabeth Salvesen, tlf: 33 30 94 51, e-post: elisabeth.salvesen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Joachim Irgens, e-post: joachimirgens@icloud.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3965

Sameiet Schleppegrells Gate 14

Velkommen til årsmøte i Sameiet Schleppegrells Gate 14

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 19:00, Marius og Erik, 4. etasje, Schleppegrells gate 14a.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

OBOS har ikke blitt ferdig med årsregnskapet for 2023, så vedlagt innkallingen er det "ikke-offisielle" regnskapet hentet fra Styrerommet.no (OBOS). Tidligere år har alltid OBOS levert Årsregnskapet tidlig i mars, men det har de ikke gjort i år.

Vi valgte dato for årsmøtet basert på tidligere erfaring, men vi mener vi fortsatt kan gjennomføre møtet, siden regnskap og balanse som ligger ved her er det samme som OBOS bruker i Årsregnskapet, bare ikke gjort 100% ferdig.

Vi vil ettersende det ferdige Årsregnskapet når det kommer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Reduksjon av felleskostnader
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Irgens er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Bolstad foreslått. Som protokollvitner ble Tore Alvestad og Odd Roar Jacobsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2023.pdf
2. Årsregnskap 2023.pdf
3. Balanse 2023.pdf

Sak 6

Reduksjon av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Kjell Erik Møgster Moen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da fellesgjelden ble vedtatt innfridd på ekstraordinært sameiermøte i 2023 var forutsetningen at det skulle følges opp av reduksjon i fellesutgiftene. I stedet har utgiftene gått opp. Ønsker at styret redegjør for hvorfor fellesutgiftene ble økt i stedet for redusert og om det ligger en framdriftsplan der for reduksjon etter en tid, slik det ble sagt på møtet i 2023.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget ikke vedtas.

Årsmøtet i 2023 vedtok å kreve inn ekstraordinære innbetalinger for å betale ned lån. På dette tidspunktet mente styret at fellesutgiftene så kunne settes noe ned. Så satte kommunen opp de kommunale avgiftene med 21 prosent. Det var mer enn ventet.

Dersom vi ikke hadde betalt ned felleslånet i fjor ville vi måttet satt opp fellesutgiftene svært mye i år. I tillegg til økningen i kommunale avgifter har også rentene økt ytterligere. Mange andre sameier har satt opp felleskostnadene 20–30 % i år.

Felleskostnadene nå er ikke uvanlig høye, og sameiet har fortsatt ikke god økonomi. Dersom de kommunale avgiftene settes ned, vil vi kunne sette ned fellesutgiftene. Dersom fellesutgiftene settes ned nå vil sameiet gå helt tomt for penger i løpet av noen få måneder.

Forslag til vedtak
Styret lager en tidsplan for redusering av fellesutgiftene, som hensyntar de økte renteutgiftene hver enkelt beboer har fått ved å overta felleslånet.

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000 (litt mindre økning enn konsumprisindeksen).

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 33 000

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Styret har bestått av styreleder Joachim Irgens, styremedlemmer Sindre Hotvedt og Erik Bolstad, samt varamedlem Martine Winge.

Sindre og Erik er på valg. Styret er villig til å ta gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Erik Bolstad
- Sindre Hotvedt

Årsrapport for 2023/24

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Joachim Irgens
Erik Bolstad
Sindre Hotvedt
Martine Winge (vara)

Generelle opplysninger
Sameiet Schleppegrellsgate 14 er et eierseksjonssameie som består av 18 seksjoner i Schleppegrellsgate 14 A og B i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 228 og bnr. 305. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 995022966.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre.

Styrets arbeid
Styret brukte mye tid på å gjennomføre årsmøte 2023s ønske om en ekstraordinær innbetaling for å betale ned sameiets lån. Det tok mye mer tid enn på forhånd antatt, men sameiet klarte å betale ned hele lånet før utgangen av året, og startet 2024 som gjeldfritt.

Våren 2023 gikk med til en pålagt rehabilitering av sameiets piper. Som årsmøtet bestemte, ble bare de tre pipene i sameiet som er i bruk utbedret.

I løpet av sommeren ble det meldt inn en vannlekkasje gjennom taket. Taktekker gjorde utbedringer, og påpekte punkter ved taket som bør undersøkes. Styret har planlagt å følge opp både lekkasje og anbefalte tiltak på taket i løpet av første halvdel av 2024.

Starten av 2024 ble utfordrende for flere av leilighetene på loftet da vannet forsvant i perioden med sprengkulde. Rørlegger påpekte utfordringer med vannforsyningen til loftet i perioder med streng kulde. Foreslåtte tiltak er formidlet til de berørte enhetene.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettet
Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet.

Joachim Irgens Erik Bolstad Sindre Hotvedt

SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 14

År: 2023 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	942 389	0	942 389	0	857 332	1 005 000
ANDRE INNTEKTER	3 909 374	0	3 909 374	0	0	0
SUM INNTEKTER	**4 851 763**	**0**	**4 851 763**	**0**	**857 332**	**1 005 000**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-4 371	-5 000	629	-5 000	-4 230	-5 000
STYREHONORAR	-31 000	-31 000	0	-31 000	-30 000	-32 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-34 958	-35 000	43	-35 000	-33 613	-36 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-10 706	0	-10 706	0	-1 350	-3 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-478 783	-385 000	-93 783	-385 000	-86 122	-285 000
FORSIKRINGER	-110 090	-110 000	-90	-110 000	-100 835	-120 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-220 954	-214 000	-6 954	-214 000	-187 981	-257 000
ENERGI / FYRING	-9 855	-20 000	10 145	-20 000	-17 545	-11 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-42 048	-44 000	1 952	-44 000	-50 850	-42 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 647	-132 000	32 353	-132 000	-158 858	-109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 042 412**	**-976 000**	**-66 412**	**-976 000**	**-671 382**	**-900 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**3 809 351**	**-976 000**	**4 785 351**	**-976 000**	**185 950**	**105 000**
DRIFTSRESULTAT:	**3 809 351**	**-976 000**	**4 785 351**	**-976 000**	**185 950**	**105 000**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	19 421	12 000	7 421	12 000	12 267	15 000
FINANSKOSTNADER	-179 795	0	-179 795	0	-178 600	6 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-160 374**	**12 000**	**-172 374**	**12 000**	**-166 333**	**21 000**
RESULTAT	**3 648 977**	**-964 000**	**4 612 977**	**-964 000**	**19 617**	**126 000**

SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 14

År: 2023 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER	8 780	228	228
KUNDEFORDRINGER	-70	0	0
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	14 666	9 540	9 540
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	172 985	383 149	383 149
SPAREKONTO I OBOS-BANKEN	5 664	5 514	5 514
SUM OMLØPSMIDLER	**202 025**	**398 432**	**398 432**
SUM EIENDELER	**202 025**	**398 432**	**398 432**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
UDEKKET TAP	-3 470 674	-3 470 674	-3 470 674
ANNEN EGENKAPITAL	3 648 977	0	0
SUM EGENKAPITAL	**178 303**	**-3 470 674**	**-3 470 674**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	0	3 852 650	3 852 650
SUM LANGSIKTIG GJELD	**0**	**3 852 650**	**3 852 650**
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLEIE	10 124	2 067	2 067
LEVERANDØRGJELD	13 598	13 142	13 142
PÅLØPNE RENTER	0	1 246	1 246
SUM KORTSIKTIG GJELD	**23 722**	**16 455**	**16 455**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**202 025**	**398 432**	**398 432**
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 3965 **Selskapsnavn:** Sameiet Schleppegrells Gate 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Schleppegrells Gate 14

Organisasjonsnummer: 995022966
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 19:00, Marius og Erik, 4. etasje, Schleppegrells gate 14a.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Joachim Irgens er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Erik Bolstad foreslått. Som protokollvitne ble Tore Alvestad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Penneo Dokumentnøkkel: 10608-4EEEI-UVDEV-0P22I-8QEI8-2VAPF

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Reduksjon av felleskostnader

Fremmet av: Kjell Erik Møgster Moen

Da fellesgjelden ble vedtatt innfridd på ekstraordinært sameiermøte i 2023 var forutsetningen at det skulle følges opp av reduksjon i fellesutgiftene. I stedet har utgiftene gått opp. Ønsker at styret redegjør for hvorfor fellesutgiftene ble økt i stedet for redusert og om det ligger en framdriftsplan der for reduksjon etter en tid, slik det ble sagt på møtet i 2023.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget ikke vedtas.

Årsmøtet i 2023 vedtok å kreve inn ekstraordinære innbetalinger for å betale ned lån. På dette tidspunktet mente styret at fellesutgiftene så kunne settes noe ned. Så satte kommunen opp de kommunale avgiftene med 21 prosent. Det var mer enn ventet.

Dersom vi ikke hadde betalt ned felleslånet i fjor ville vi måttet satt opp fellesutgiftene svært mye i år. I tillegg til økningen i kommunale avgifter har også rentene økt ytterligere. Mange andre sameier har satt opp felleskostnadene 20–30 % i år.

Felleskostnadene nå er ikke uvanlig høye, og sameiet har fortsatt ikke god økonomi. Dersom de kommunale avgiftene settes ned, vil vi kunne sette ned fellesutgiftene. Dersom fellesutgiftene settes ned nå vil sameiet gå helt tomt for penger i løpet av noen få måneder.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000 (litt mindre økning enn konsumprisindeksen).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 33 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret har bestått av styreleder Joachim Irgens, styremedlemmer Sindre Hotvedt og Erik Bolstad, samt varamedlem Martine Winge.

Sindre og Erik er på valg. Styret er villig til å ta gjenvalg.

Penneo Dokumentnøkkel: 10608-4EEEI-UVDEV-0P22I-8QEI8-2VAPF

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Bolstad
Sindre Hotvedt

Følgende stilte til valg:
Erik Bolstad
Sindre Hotvedt

Penneo Dokumentnøkkel: 10608-4EEEI-UVDEV-0P22I-8QEI8-2VAPF

PENNEO

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

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

Erik Bolstad
Referent
Serienummer: 9578-5999-4-1217083
IP: 185.176.xxx.xxx
2024-03-20 19:22:15 UTC

Joachim Irgens
Styreleder
Serienummer: 9578-5999-4-1260950
IP: 185.176.xxx.xxx
2024-03-20 20:05:40 UTC

TORE ALVESTAD
Protokollunderskriver
Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-3052272
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 12:44:43 UTC

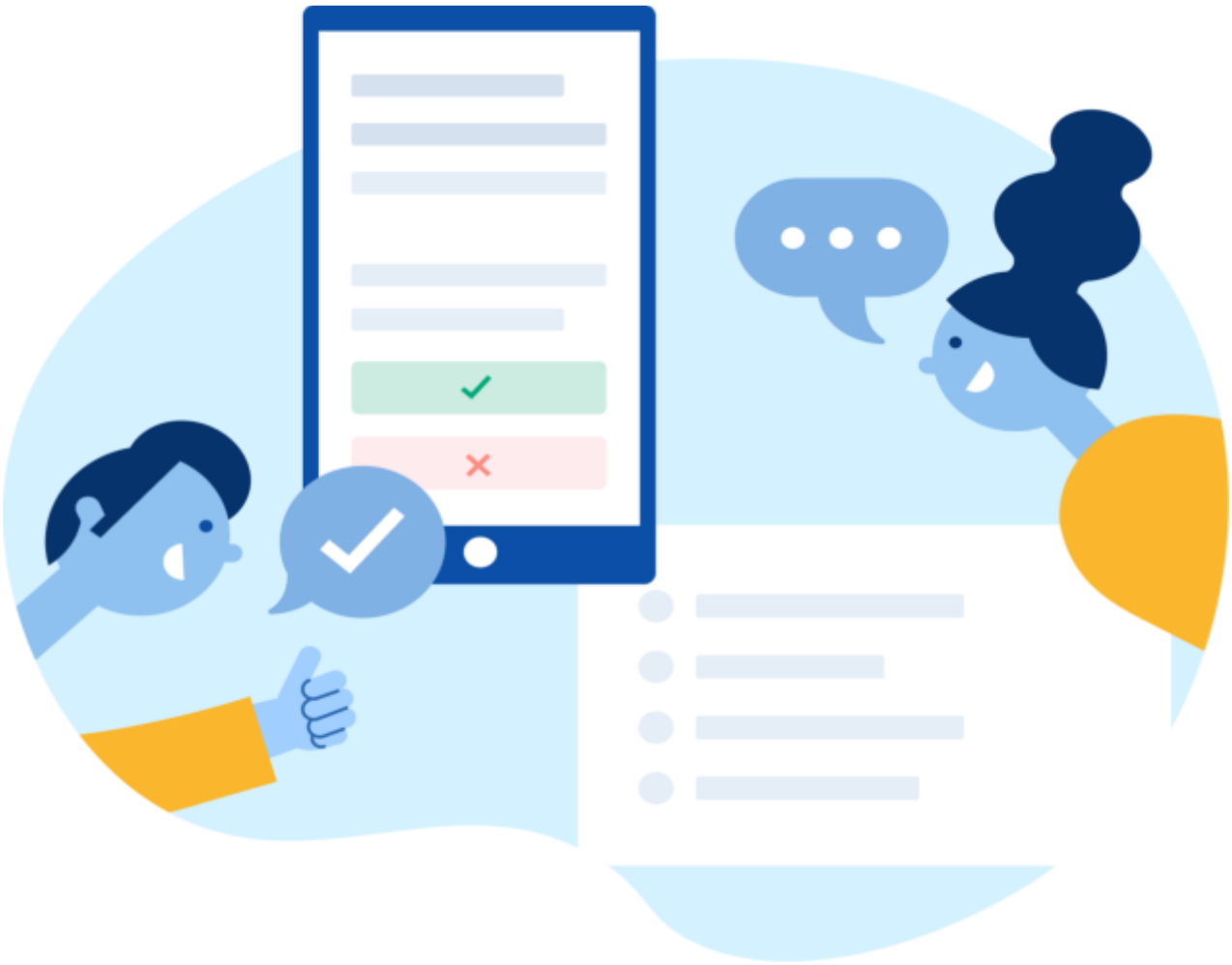
Penneo Dokumentnøkkel: 10608-4EEEI-UVDEV-0P22I-8QEI8-2VAPF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Schleppegrells Gate 14

Digitalt årsmøte avholdes 17. august - 31. august 2023

Selskapsnummer: 3965

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Schleppegrells Gate 14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. august kl. 09:00 og lukker 31. august kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3965

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Hvorfor ekstraordinært årsmøte?

Før sommeren varslet styret at vi ville avholde et ekstraordinært digitalt årsmøte for å gjøre to endringer i vedtektene.

Styret hadde møte med Spabo AS (som eier de to næringsseksjonene i sameiet) før sommeren. De hadde sterkt ønske om to endringer i vedtektene. Styret mener at disse ønskene er rimelige og gode, og lovte å legge fram saken til avstemning i et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Næringsseksjonene (som er eid av Spabo) har i dag ikke stemmerett på årsmøtet. Dette er en gammel bestemmelse, som trolig er ulovlig og som bør endres. I tillegg ønsker Spabo at det står i vedtektene hvilke seksjoner som disponerer bodene i kjelleren, dette synes styret at er en god idé.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Vedtektsendring: La alle seksjonene få stemmerett på årsmøtet
3. Vedtektsendring: Vedlegg med oversikt over hvilke boder som disponeres av de ulike seksjonene

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 14

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne at det avholdes ekstraordinært digitalt årsmøte.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling til digitalt årsmøte godkjennes

Sak 2

Vedtektsendring: La alle seksjonene få stemmerett på årsmøtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag står det i vedtektene at næringsseksjonene ikke har stemmerett på årsmøtet. Det er 2 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner i sameiet.

Styret foreslår at næringsseksjonene får stemmerett på årsmøtet. Styret kan ikke se at det er noen grunn til at to av seksjonene ikke skal ha stemmerett på årsmøtet, og det er trolig ulovlig å vedtektsfeste at noen ikke har stemmerett.

Første avsnitt i §13 i vedtektene i dag: *I sameiermøte har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i sameiermøte, men har imidlertid rett til å delta i sameiermøtet med forslags- og talerett.*

Styret foreslår å endre dette til: *I sameiermøte har hver seksjon én stemme.*

Forslag til vedtak

Første avsnitt i §13 i vedtektene endres til «I sameiermøte har hver seksjon én stemme.»

Sak 3

Vedtektsendring: Vedlegg med oversikt over hvilke boder som disponeres av de ulike seksjonene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet ønske om å ha en felles oversikt over bodene i kjelleren, i form av et vedlegg til vedtektene. De fleste bodene har et lite skilt som viser hvilken seksjon som disponerer dem.

Styret mener at det er ryddig og bra å ha en slik oversikt lett tilgjengelig.

Forslag til vedtak

Det skal føyes til et vedlegg til vedtektene som viser hvilke seksjoner som disponerer de ulike bodene i kjelleren

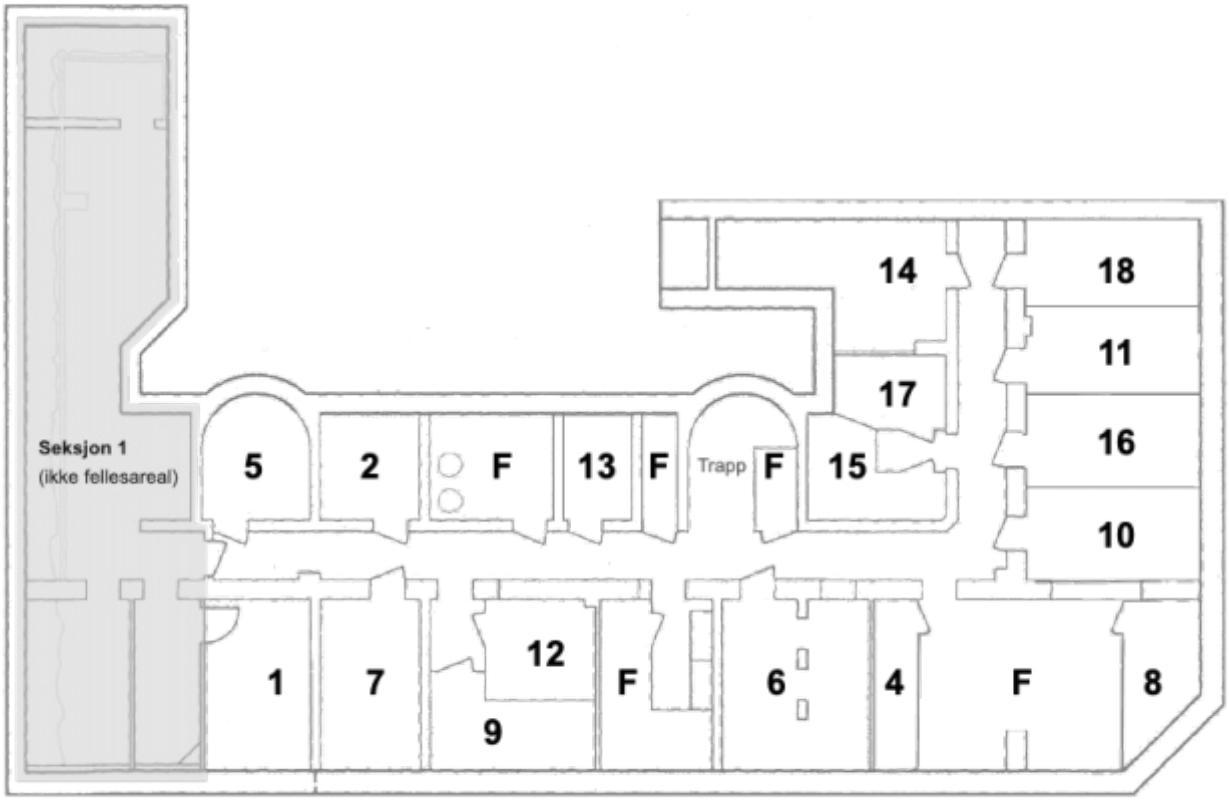
Vedlegg

1. vedlegg-om-boder.pdf

Vedlegg: Boder i fellesarealet i kjelleren

Fellesarealet i kjelleren benyttes i hovedsak til boder for seksjonene.

Tegningen viser hvilken seksjon som disponerer de ulike bodene.
Områder merket med F brukes av sameiet eller er til felles bruk.
Hver seksjon har én bod i kjelleren, unntatt seksjon 3.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.08.23 og er åpent for avstemning i 14 dager
Siste dato for avstemning er 31.08.23
Selskapsnummer: 3965 **Selskapsnavn:** Sameiet Schleppegrells Gate 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling til digitalt årsmøte godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Vedtektsendring: La alle seksjonene få stemmerett på årsmøtet

Første avsnitt i §13 i vedtektene endres til «I sameiermøte har hver seksjon én stemme.»

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Vedtektsendring: Vedlegg med oversikt over hvilke boder som disponeres av de ulike seksjonene

Det skal føyes til et vedlegg til vedtektene som viser hvilke seksjoner som disponerer de ulike bodene i kjelleren

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Schleppegrells Gate 14

Organisasjonsnummer: 995022966
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. august kl. 09:00 til 31. august kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne at det avholdes ekstraordinært digitalt årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling til digitalt årsmøte godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Vedtektsendring: La alle seksjonene få stemmerett på årsmøtet

I dag står det i vedtektene at næringsseksjonene ikke har stemmerett på årsmøtet. Det er 2 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner i sameiet.

Styret foreslår at næringsseksjonene får stemmerett på årsmøtet. Styret kan ikke se at det er noen grunn til at to av seksjonene ikke skal ha stemmerett på årsmøtet, og det er trolig ulovlig å vedtektsfeste at noen ikke har stemmerett.

Første avsnitt i §13 i vedtektene i dag: *I sameiermøte har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i sameiermøte, men har imidlertid rett til å delta i sameiermøtet med forslags- og talerett.*

Styret foreslår å endre dette til: *I sameiermøte har hver seksjon én stemme.*

> **Forslag til vedtak:**
> Første avsnitt i §13 i vedtektene endres til «I sameiermøte har hver seksjon én stemme.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredels flertall**

3. Vedtektsendring: Vedlegg med oversikt over hvilke boder som disponeres av de ulike seksjonene

Det har kommet ønske om å ha en felles oversikt over bodene i kjelleren, i form av et vedlegg til vedtektene. De fleste bodene har et lite skilt som viser hvilken seksjon som disponerer dem.

Styret mener at det er ryddig og bra å ha en slik oversikt lett tilgjengelig.

Forslag til vedtak:
Det skal føyes til et vedlegg til vedtektene som viser hvilke seksjoner som disponerer de ulike bodene i kjelleren

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: To tredels flertall

Møtet ble avholdt digitalt. Alle stemmer ble avlagt digitalt.
Referatet er generert av OBOS' system.
Styret underskriver møtereferatet.

Joachim Irgens

Erik Bolstad

Sindre Hotvedt

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for sameiet Schleppegrellsgtate 14

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden og ro i hjemmene og et trivelig miljø plikter alle beboere a følge husordensreglene. Også økonomisk sett er det viktig at reglene følges, ved at vedlikehold og driftskostnadene holdes nede, samt størst mulig avkastning for den verdi vi har investert i vår bolig.

Det er viktig at alle har klart for seg at Schleppegrellsgt. 14 ikke er et borettslag med vaktmester og full service. Hos oss er alle eiere ansvarlig for det daglige vedlikehold. Styret har til oppgave å legge frem et regelverk, driftssystemer og avtaler. Styret skal ikke ha noen vaktmesterfunksjon eller være ordenspoliti. Her må alle beboere ta ansvar.

§ 1 Vedlikehold

Beboerne har selv ansvar for – på egen bekostning – å sørge for vedlikehold innenfor leilighetene. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks maling, tapet, dører, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leil. apparattavle, vannkraner, servanter, toaletter, samt oppstaking og istandsetting av avløpsrør.

Likeledes har beboerne selv ansvar for innredninger og utstyr de selv har satt opp.

Ovenfor sameiet gjelder en generell vedlikeholdsplikt for bygning, fellesareal og felles innretninger.

§ 2 Bygningens ytterside

Reklame eller annen skilting på byggets fasade eller tak er ikke tillatt. Unntatt fra dette er næringslokalene i byggets førsteetg., der en evt. skiltplan på forhånd må forelegges Styret for godkjenning.

Alle tiltak som innebærer gjennomboring i bygningens ytre bekledning skal forelegges Styret for godkjenning.

Alle beboerne skal ha navneskilt på postkasse og inngangsdør. Postkasser og skilt skal ha samme utseende og utforming. Bestilling foregår gjennom fast leverandør. Utgift til skilt er seksjonseierens ansvar.

§ 3 Søppel og avfall

Kun husholdningsavfall skal legges i dertil egnede søppelkasser som er plassert i eiendommens bakgård.
Det er også utplassert egne kasser til papiravfall. Glass, spesialavfall o.l. må beboerne selv besørge deponert på egnede kontainere (glass- og metallgloer finnes nederst i Birkelunden).

Det er forbudt å sette søppel, skrot eller avfall etter modernisering, gammelt inventar, juletrær m.v. i kjeller, trapperom eller fellesområde.

Beboerne anmodes om å utsortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk, beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, plantevernmidler, blyakkumulatorer, oppladbare batterier, knappecellebatterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett m.m. Det nevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på

bensinstasjoner. Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlig forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.

Styret bestiller *(vanligvis en gang i året)* egen søppelcontainer til opprydninger. Beboerne blir informert særskilt om når container bestilles - senest 30 dager før, hvor den plasseres og hva slags avfall den er ment for.

§ 4 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt i sameiet.

For øvrig gjelder følgende regler:

1. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
2. Ved lufting skal husdyr, både hunder og katter føres ut av sameiet.
3. Hund må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene.
4. Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fugler eller kjæledyr. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter, samtidig som eiendommen ikke blir kvitt dueplagen den er belemret med.

§ 5 Orden i fellesområder; portal, trapp, oppganger etc.

Beboerne plikter å påse at alle dører og port til fellesområder alltid låses.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården. Dette for å forhindre hærverk og tyveri. Å slippe uvedkommende inn i gården ses på som et alvorlig brudd på husordensreglene.

Beboerne må selv sørge for at fellesområder holdes rent og ryddig. Alle må være behjelpelige med å plukke opp synlig søppel og avfall plukkes opp.

Sykkel parkeres i bakgård på tilvist plass.

§ 6 Lufting

Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

Trappeoppganger skal luftes når nødvendig. Nederste vinduer i trappoppgang må holdes lukket etter 18:00 for sikkerhets skyld.

§ 7 Behandling av leilighetene

Sluk, avløp fra servanter, dusj osv må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Dette gjelder avløp fra vaskemaskiner/ - kummer og lignende.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i wc.

Dersom det oppstår lekkasjer i vannrør, må tilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig. Rørlegger må varsles umiddelbart. Underretning må gis til styret, som tar stilling til om omkostningene tilknyttet skaden skal belastes eiendommen eller betales av seksjonseier for den leilighet skaden har oppstått.

§ 8 Ro og orden

Enhver har krav på nattero mellom kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og mellom 23.00 og 12.00 på lør-, søn – og helligdager. Musikkinstrumenter, radio, tv, stereoanlegg med mer må ikke brukes i den grad det er til vesentlig sjenanse for naboer. Ved enkeltbegivenheter må det tillates en mer smidig ramme enn til kl. 23.00, men man plikter å informere omkringliggende naboer.

Håndverksarbeide som medfører støy må ikke utføres etter kl. 20.00 hverdager og kl. 18.00 lørdager. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt. Akuttreparasjoner kan likevel utføres.

Punkt 9. og 10. fravikes intill tilbud innhentes for vaktmester og rengjøring. Ref. Sameiermøte 7 november 2004.

~~**§ 9 Rengjøring, feiing av fellesområder**~~

~~Gjennom vaktmester – og renholdstjeneste bestiller Styret rengjøring, boning, feiing og strøing av forlau – utover dette er disse oppgavene beboernes ansvar.~~

~~Beboerne plikter å tre inn i og delta i de vedlikeholdsordninger av fellesarealene som til enhver tid gjelder.~~

~~Trappeoppgang rengj øres på turnus, en gang i uken. Vaskeliste henges ut i oppgangene.~~

~~**§ 10 Vaktmester**~~

~~En vaktmester turnus blir satt opp hvert år i sameiemøte.~~
~~Tjenesten varer en måned og fordeles jevnt år etter år på hver seksjon.~~

~~Oppgavene er som følger:~~
~~Fullføre en runde en gang i uken for å undersøke om alt fellesutstyr og områder er i bra stand.~~
~~Bytting av defekte lyspærer. Et lager er satt til disposisjon i kjelleren samt nødvendig stige / gardintrapp.~~
~~Holde øye på tegn til innbrudd og i tilfelle varsle Styret omgående og eventuelt politiet.~~
~~Generelt, ved andre problemer av større omfang, må Styret kontaktes.~~

§ 11 Bruk av fellesrom

I kjeller skal lyset alltid slås av når man forlater rommet.

Det er ikke anledning til å ha fryseboks e.l tilkoblet i bod. (bruk av fellesstrøm).
De som har behov for strøm til faste elektriske innretninger i kjellerboden må selv bestille montering av kontakt for strøm over egen måler.

§ 12 Parkering

Bakgården er et bilfritt område. Bilkjøring inn i bakgården skal ikke finne sted annet enn ved flyttetransport, renovasjon, invalidetransport og annen strengt nødvendig kjøring. Ved slik innkjøring skal det ikke parkeres i lengre tid enn nødvendig.

§ 13 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader/tap som evt. skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

§ 14 Nøkler

Tap av nøkkel må straks meldes til styret, som tar stilling til om dette krever innkalling av nøkler for skifte av låser. Denne kostnad må bæres av seksjonseier som har tapt nøkkel.

§ 15 Utleie

Den som leier ut en leilighet må uten ugrunnet opphold gi underretning til styret.

Leietaker har plikt til å følge sameiets fastsatte ordensregler, men det er utleier av seksjonen som er ansvarig ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietakeren.

Utleie eller utlån av bod er forbudt.

§ 16 Restanser ved salg

Det påhviler en meldeplikt ovenfor Styret i forbindelse med salg eller eierskifte av en seksjon i sameiet.

Den sameier som selger eller på annen måte overdrar sin seksjon, plikter å være à jour med betaling av fellesutgifter eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har Styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eiere, hefter således for disse om må i tilfelle gjøre regresskrav overfor tidligere eier.

§ 17 Klager

En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet - og problemet lett kan løses. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.
Klager på brudd av disse reglene skal meldes til Styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene kan Styret, iht vedtekter for sameiet, kreve at sameier selger sin seksjon, eventuelt at et leieforhold opphører.

Oslo,

Styret

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 14

Vedtatt 4. november 2004. Sist endret 31. august 2023.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er «Sameiet Schleppegrells gate 14». Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 228 bnr. 305 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Sameieren har felles bruksrett sammen med øvrige eiere av eiendommen til sameiets felles anlegg, herunder adkomstveier og tekniske anlegg.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ildsteder kan ikke installeres uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kostnader til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg, samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

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

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin seksjon.

Fordeling av fellesutgifter*

Andelsbrøken i sameiet er ikke i samsvar med faktisk areal. Sameiet har derfor en egen brøk for fordeling av fellesutgifter og lignende utgifter. Brøken er basert på areal oppmålt av Boliginstituttet i 2022.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter brøken nedenfor, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn brøken tilsier.

---

* Punktet om fordeling av fellesutgifter ble enstemmig vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2023. Etter årsmøtet signerte samtlige seksjonseiere et dokument der de sluttet seg til vedtaket.

Brøk for fordeling av fellesutgifter og lignende: Seksjon 1 har teller 143, seksjon 2 har teller 60, seksjon 3 har teller 214, seksjon 4 har teller 91, seksjon 5 har teller 101, seksjon 6 har teller 83, seksjon 7 har teller 91, seksjon 8 har teller 101, seksjon 9 har teller 147, seksjon 10 har teller 91, seksjon 11 har teller 101, seksjon 12 har teller 147, seksjon 13 har teller 66, seksjon 14 har teller 45, seksjon 15 har teller 57, seksjon 16 har teller 34, seksjon 17 har teller 38, seksjon 18 har teller 60. Nevner i brøken er 1670.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere

Kun fysiske personer kan erverve inntil to seksjoner i sameiet. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

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 har herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner – å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller 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. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett 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.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. 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.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan – om det er nødvendig – innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre 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 på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret.
3. Godkjennelse av resultatsregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. 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 ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering, som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.

§ 13 Om sameiermøtet

I sameiermøte har hver seksjon én stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjæring om tvangssalg.

§ 15 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 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.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonene, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 jfr. eierseksjonslovens § 27.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§ 16 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

§ 17 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner

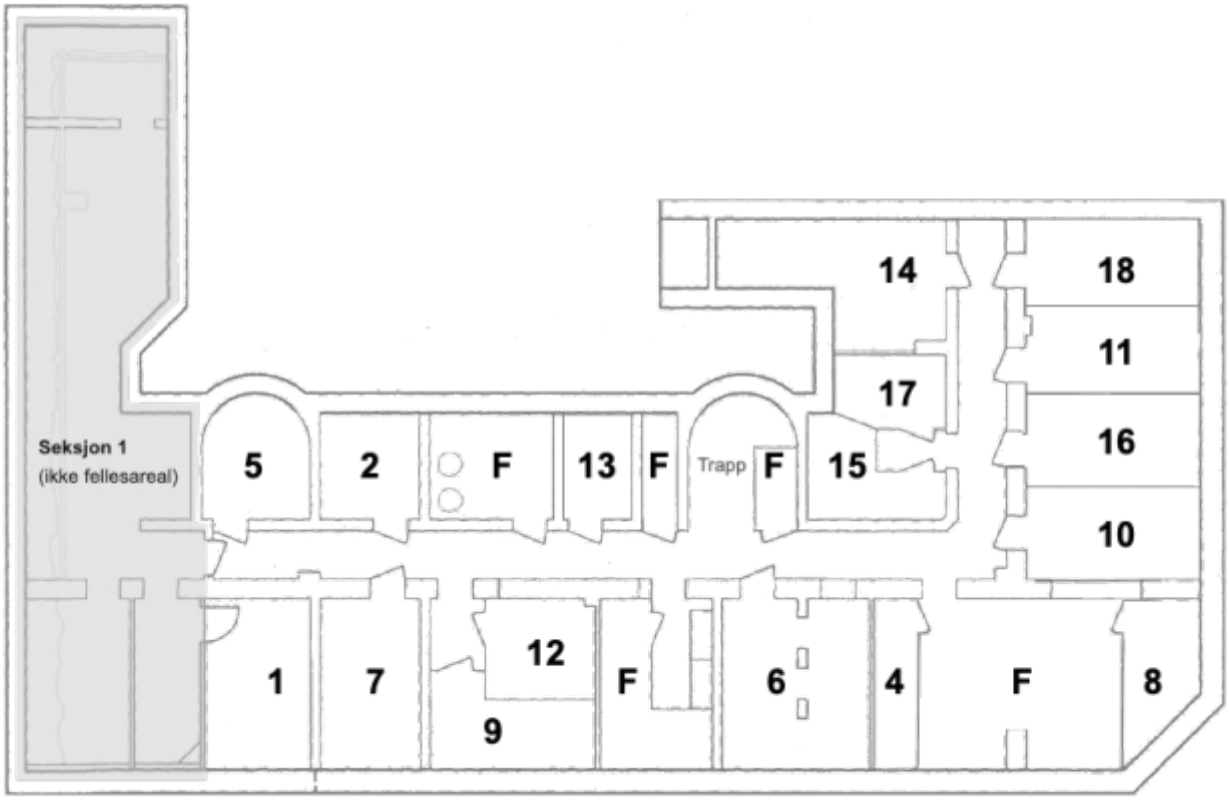
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Disse vedtekter er vedtatt i sameiermøte 4. november 2004 i medhold av lov av eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 28.

Vedlegg: Boder i fellesarealet i kjelleren

Fellesarealet i kjelleren benyttes i hovedsak til boder for seksjonene.

Tegningen viser hvilken seksjon som disponerer de ulike bodene.
Områder merket med F brukes av sameiet eller er til felles bruk.
Hver seksjon har én bod i kjelleren, unntatt seksjon 3.



Endringslogg (endringer gjort fra og med årsmøtet i mars 2023):

- § 2 ble endret i mars 2023 ved at det ble lagt til krav om at styret skal godkjenne alle endringer i ildsteder og pipetilkopling (for å unngå at det koples til ildsteder til piper som ikke er vedlikeholdt)
- § 3 ble endret i mars 2023 ved at det ble lagt til en egen brøk for fordeling av felleskostnader.
- § 10 ble endret i mars 2023 ved at frist for å holde årsmøte ble endret fra april til juni.
- § 13 ble endret i august 2023 slik at eiere av næringsseksjonene fikk stemmerett på årsmøtet.
- Vedlegget om hvilke boder som disponeres av de ulike seksjonene ble vedtatt i august 2023.

FERDIGATTESTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KP Arkitekter AS
Arbeidersamfunnets pl. 1
0181 OSLO

Dato: 08 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401837-78 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	Byggkompaniet AS	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	KP Arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets pl. 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SCHLEPPEGRELLS GATE 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Jakobsen
Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingeniør Rune Hansen
Postboks 17 Lindebergåsen
1003 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309136-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marius Stenseth	Dato: 27.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14A	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	Tore Alvestad	Adresse:	Schleppegrells gate 14 A, 0556 OSLO
Søker:	Ingeniør Rune Hansen	Adresse:	Postboks 17 Lindebergåsen, 1003 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SCHLEPPEGRELLS GATE 14 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 24.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2015 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Tore Alvestad, Schleppegrells gate 14 A, 0556 OSLO, tore.alvestad@gmail.com

A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.11.2023
HENRIK NÖMM	201501902 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eirik Spånem Eliassen	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14A	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	Yngve Kaldestad	Søker:	A-TRACT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Schleppegrells gate 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av bitrapp til del av boliger, og fasadeendring, mottatt 06.11.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501902			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1	A10-1	25.10.2014	1/11
Plan 1. etasje	A20-1	25.10.2014	1/22
Plan 2. etasje	A20-2	25.10.2014	1/23
Plan 3. etasje	A20-3	25.10.2014	1/24
Plan 4. etasje	A20-4	25.10.2014	1/25

Snitt A	A30-1	25.10.2014	1/26
Fasade nord	A40-1	25.10.2014	1/27

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Yngve Kaldestad, Schleppegrellsgate 14 A, 0556 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.06.2023
	202217911 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14 A-B	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Schleppegrells gate 14	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Schleppegrells gate 14 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tre piper, mottatt 15.06.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Schleppegrells gate 14, Schleppegrells gate 14, 0556 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Postboks 56, 1371 Asker
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.07.2024
	202455346 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14B	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	KLAUS FREDRIK HENNUM	Søker:	DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schleppegrells gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av bærevegg, mottatt 03.07.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202455346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2	1829.01	22.04.2024	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
KLAUS FREDRIK HENNUM, VØYENSVINGEN 19, 0458 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andersen og Larsen
Årvollveien 52 C
0590 OSLO

Dato: 03.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201104760-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14B	Eiendom:	228/305
Tiltakshaver:	Sindre Hotvedt	Adresse:	Schleppegrells gate 14 B, 0556 OSLO
Søker:	Andersen og Larsen	Adresse:	Årvollveien 52 C, 0590 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SCHLEPPEGRELLS GATE 14 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.01.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2012 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Sindre Hotvedt, Schleppegrells gate 14 B, 0556 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Harbitzalléen 2A 2A
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.10.2024
	202459128 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14B	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	KLAUS FREDRIK HENNUM	Søker:	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Schleppegrells gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 10.10.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
KLAUS FREDRIK HENNUM, Schleppegrells gate 14B, 0556 OSLO

EKSPEDISJONS-DOKUMENTER

Agendaen
2 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.I. Nr. 95
1934
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Bad- og vannklosetter

på matr.nr. 14 Schleppegrellsgate

Innlevert 21 feb. 1934 Attestert

Overmaler Oslo helseråd

Oslo den 21de feb. 1934

Magnus.

SB/VW.

Ad: 14 Schleppegrellsgate, jnr. 192/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

I fløien tilvenstre må det skaffes ventilert spiskammer i de forandrede kjøkkener.

Det må anlegges et tilstrekkelig antall W.C. for bakbygningens beboere og for verkstedets. Vinduene i veggene mellem bad og pikeværelser må gjentettes. Bingene og nedfallskanalene må renses, desinfiseres og pusses. Åpninger ~~mellom~~ i veggene til W.C. rum må gjenmures. Bad og W.C. rummene må innredes i overensstemmelse med forskriftene, når undtas kravet om direkte lys.

Forøvrig må vedlagte helserådets beslutning av 8 sept 1933 efterkommes.

Bygningsch. mott. 13 MARS 1934

Oslo helseråd den 13. mars 1934.

Efter bemyndigelse

L. Dinsen

Egnet til Brev

H. L. J.-No. 57. 89.
2 - Bilag.

673 - 673-697/89.

Bygningsanmeldelse

angaaende En Paabygning & Indredning af Stald til Beboelse

for Matr.-No. 14. Solelypperelleyd.

Indleveret 27. 4. 89. Attesteret 30. 9. 89

Som Beskrivelsen, der forøvrigt ikke har været benyttet i de sidste Aar, vedrører forøvrigt, at gammel Travearm fjernes, Murspidsen paa inde Vægge afhugges og Væggene oppes paany — & man den nye Piles mindre gjøres 25 x 25 cm. — Kan Arbeidet fornemmes udføres.

CHRISTIANIA
JUN 2A 160
89.
BYGNINGS-COMMISSION

Chr.a 27. 4. 89.

Hans. Nissen

Til Brandvæsenkommissionen.

Naar de af Bygningsmyndighederne overfor anførte Forandringer kommer til Udførelse, er Intet at bemærke.

Chr. 29/4 89

Ridderaas

Remitteres for at der kan udfærdiges Plan og Beskrivelse af den paatænkte Forandring samt Underretning om der anlægges Kjælder

Christiania 29. April 1889

Gbüm

Det skal oplyses, at der under hele den nye Del af Bygningen ligger en Sidevinge, der er opført af 1½ Tyk Granitmur, med Cementspærring, ligesom Bjælkelaget af Murmenerpiller lagt i og pudset med Cement. En yderligere Anmærkning er fornemmelig overflødig

Chr.a 2. 5. 89.

Hans. Nissen

1.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No 1828/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Tilbygg for garasjer m. v.

på matr.-nr. 14 Schleppegrells gate

Innlevert 19. oktober 1938 Attestert 4/5-47.

Reg. chefen jr. nr.
mott 21 OCT. 1938

Oversendes hr. Reguleringschefen.

Oslo, den 20-10-1938.

M/GL

Schleppegrells gate 14.
Bygn.chef. eksp. av 20/10 38.

Tilbakesendes herr bygningchefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Det anmeldte tilbygg er vist for det vesentlige beliggende på regulert forhavegrunn.

Denne regulering er dog ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Bygn. chefens kontor mottatt 22 OKT. 1938

Oslo reguleringsvesen, den 21. oktober 1938.

O. Opsi

Bygningsinspektionen for östre Distrikt!

Hermed anmeldes til Approbation paa Grund Matr. No. 29 med Thorvald Gade en ny firetages Beboelsesbygning med Kjældere og Lofter, og ligeledes en firetages Beboelsesbygning paa Grund Matr. No. 14 Schleppegrandsgade ligeledes med Kjældere og Lofter og en i Forbindelse med den sidstnævnte Bygning staaende delvis enetages, delvis toetages med forhøiet Loft, delvis Stenhus og delvis Træhus. Byggearbeidene vil blive udførte efter den nu gjældende Bygningslov og for Stadens Vedkommende efter Sundhedskommissionens Vedtægter §§ 8 og 11.

Tegninger følger hermed, og anmelder jeg, at begge de her anmeldte Bygninger vil komme til at stå fuldstændig bart op til hinanden.

Kristiania den 31 Mai 1875.

Arbeideren

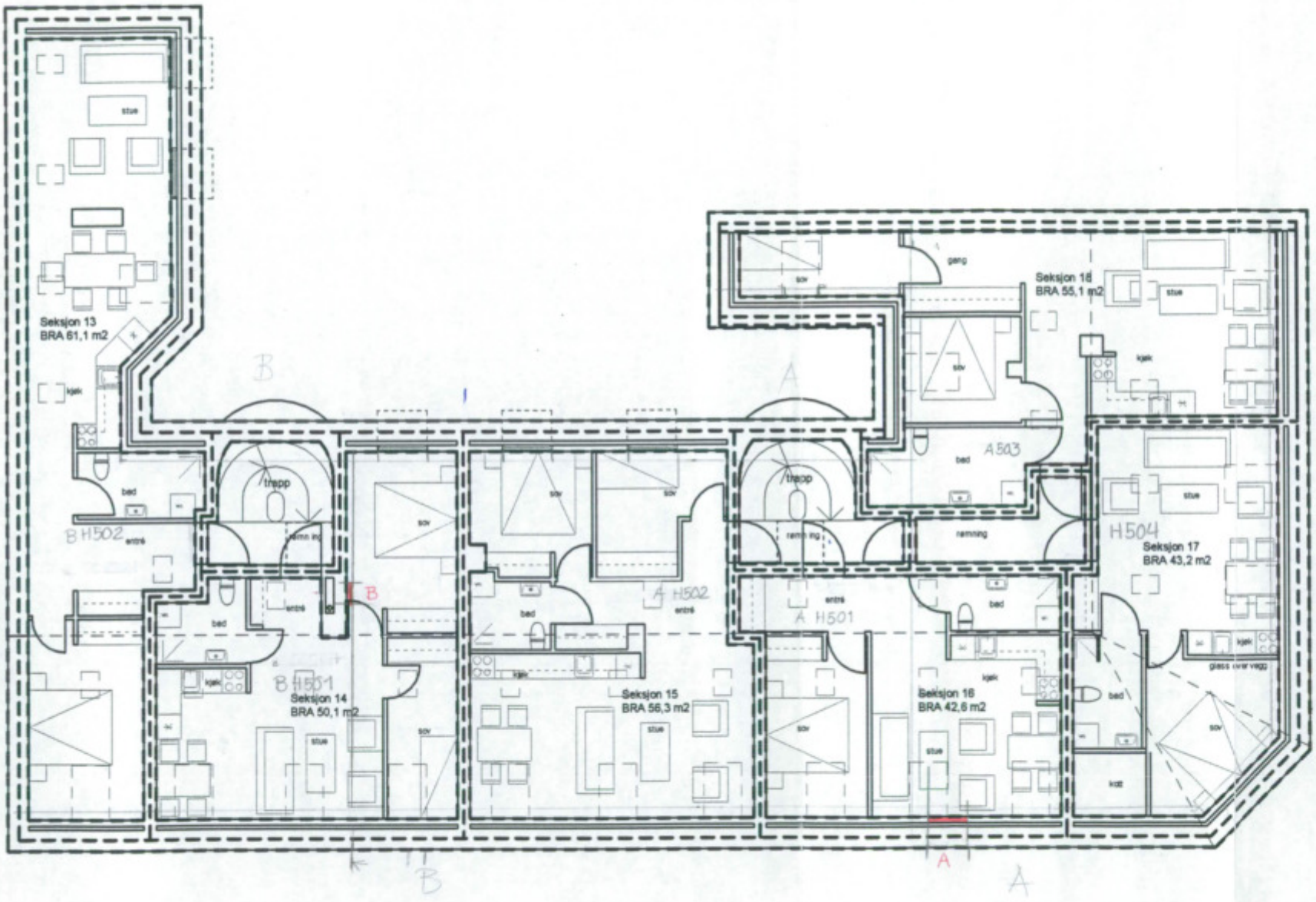
For O. Bjerke

Anbefales til Approbation og anmeldes den ærede Sundhedskommission. Hansteen.

Chr. 3/6. 75. Schumacher
contr.

Bifaldt herunder
Chr 3/6 75 Blumenberg

BYGGETEGNINGER OG BRUKSTILLATELSE



PROSJEKT: Loftsleiligheter	PROSJ.NR.: 03011
ADRESSE: Schleppegrellsgate 14	TEGN.NR.: A-006

BYGGHERRE
Byggkompaniet AS
v/ Arild Von Krogh, 91 64 31 31

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
-	-	-	-

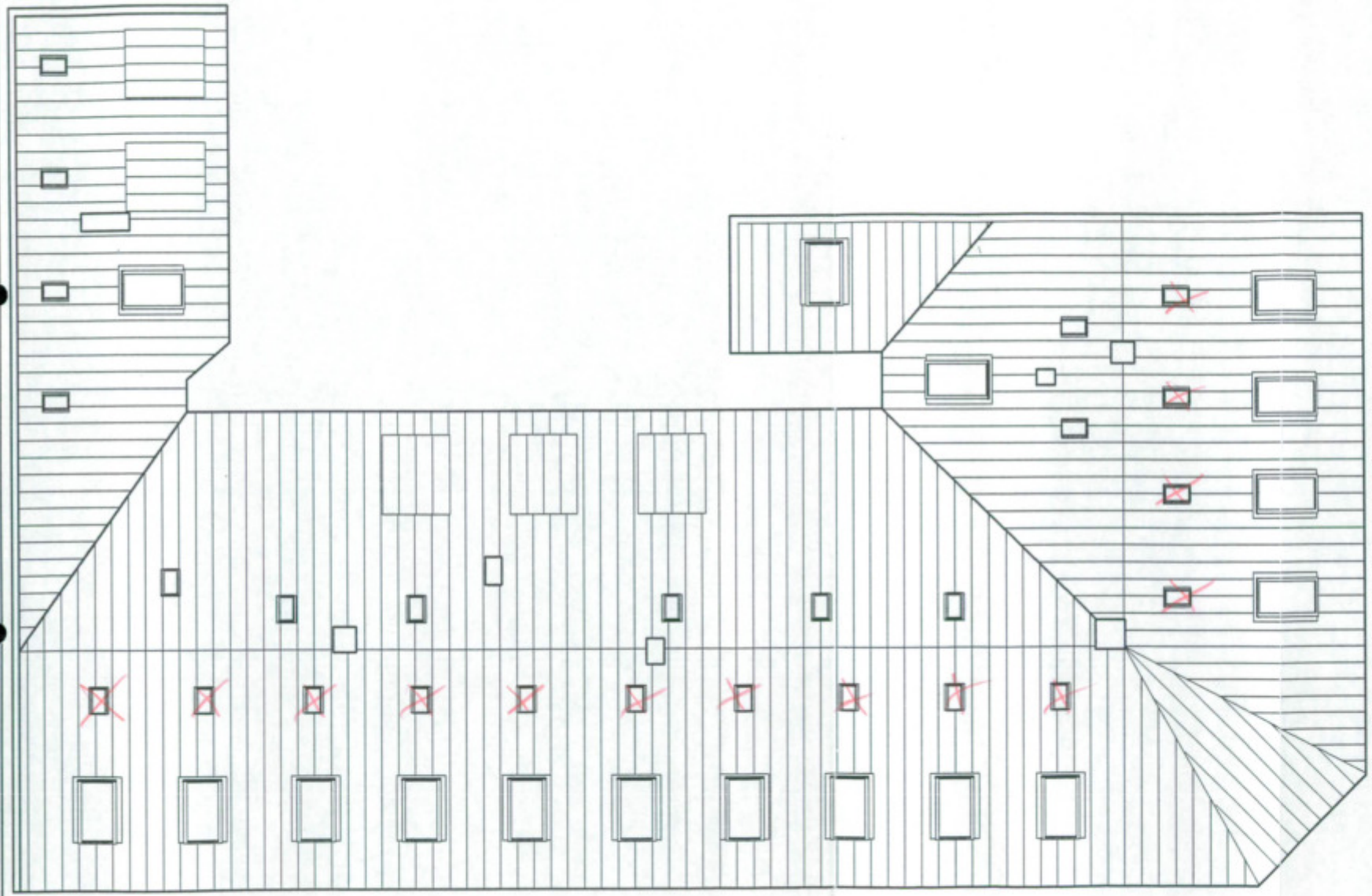
15

loft etasje

MÅL: A3: 1:100

DATO: 01.09.2004	TEGN. NR: A-006
SAKSB.: kjp	
TEGN: kjp	KONTR SAKSB.: / KONTR BOSAL.:
GRAVING:	-
RIB:	-
VVS:	-
ELEKTRO:	-
B-MESTER:	-

Kyrre Pedersen arkitekter AS mnal
St Olavs gate 3 | N - 0165 OSLO, NORWAY
e-mail: post@kparkitekter.no
kontakt: Kyrre Pedersen | tel: +47 90 20 70 80



PROSJEKT	Loftsleiligheter
PROSJ.NR.	03011
ADRESSE	Schleppegrellsgate 14
TEGN.NR.	
BYGGHERRE	Byggkompaniet AS v/ Arild Von Krogh, 91 64 31 31

n

REVISJON

rev	dato	tekst	dtgn
-			-

16

takplan

M/L A3: 1:100

DATO 01.09.2004	TEGN.NR A-007
BARBR. ksp	
TEGN ksp	KONTR.BARBR. / KONTR.BDEAL.
GRAVING	-
RIB	-
VVS	-
ELEKTRO	-
B-MESTER	-

Kyrre Pedersen arkitekter AS mnal
St Olavs gate 3 | N - 0165 OSLO, NORWAY
e-mail: post@kparkitekter.no
kontakt: Kyrre Pedersen | tel: +47 90 20 70 80

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingeniør Rune Hansen
Postboks 17 Lindebergåsen
1003 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309136-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marius Stenseth	Dato: 17.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHLEPPEGRELLS GATE 14A	Eiendom:	228/305/0/0
Tiltakshaver:	Tore Alvestad	Adresse:	Schleppegrells gate 14 A, 0556 OSLO
Søker:	Ingeniør Rune Hansen	Adresse:	Postboks 17 Lindebergåsen, 1003 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SCHLEPPEGRELLS GATE 14 A

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 29.08.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket

Gjenstående arbeider:
«En del finisharbeider»

Dette skal være utført innen 01.01.2015.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

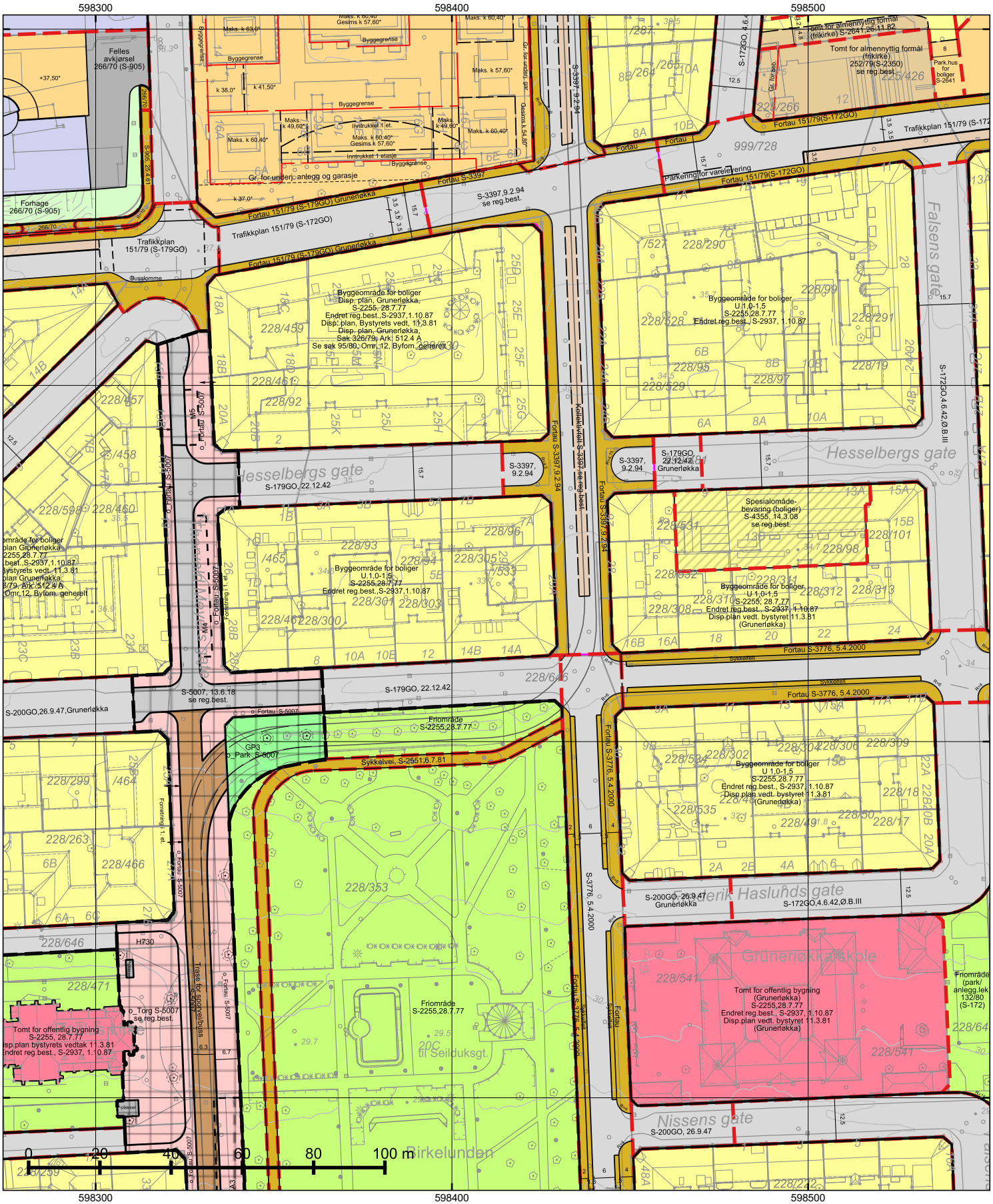
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2014 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Tore Alvestad, Schleppegrells gate 14 A, 0556 OSLO, tore.alvestad@gmail.com

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139447/ 86507212
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: SCHLEPPEGRELLS GATE 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/305

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

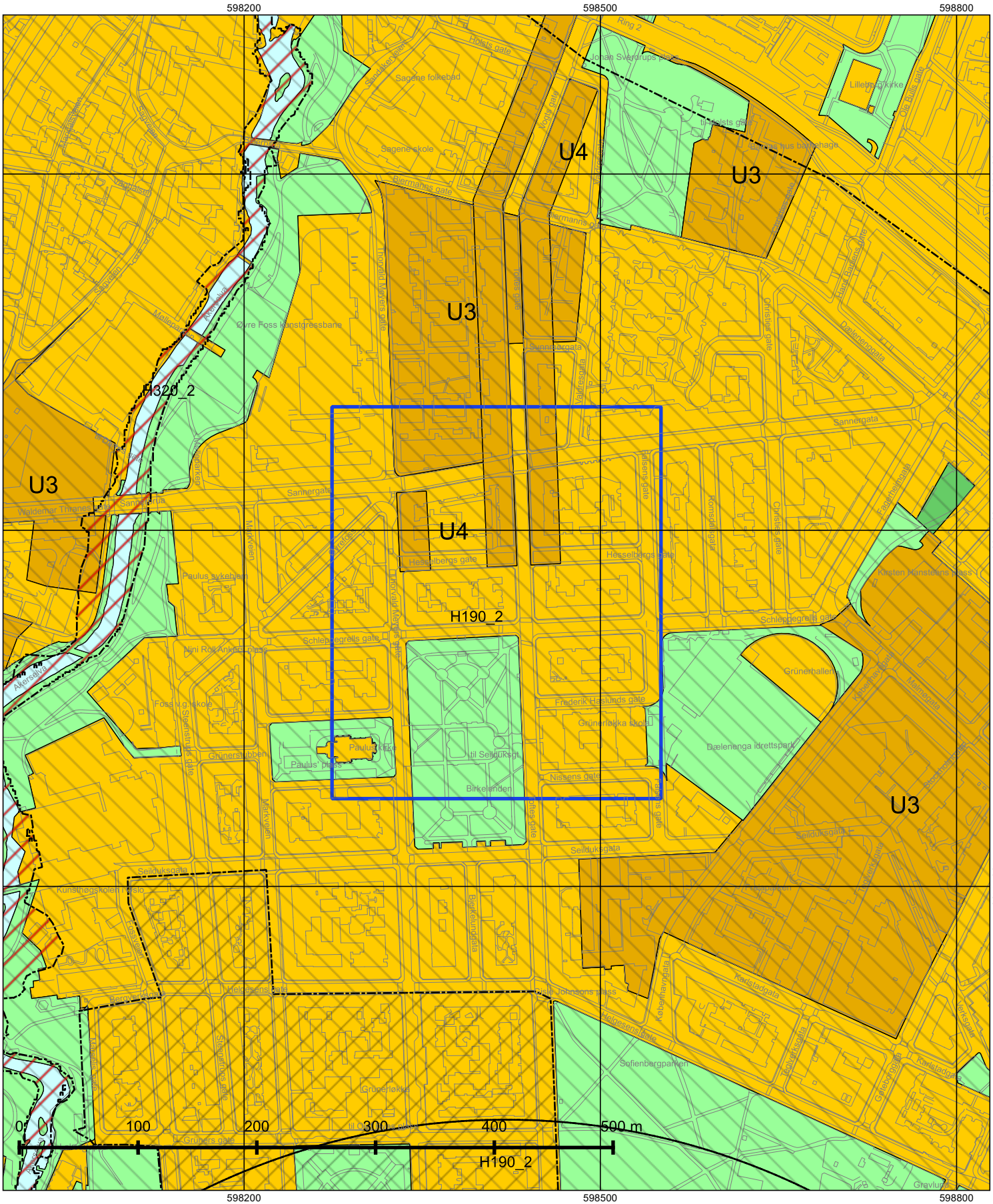
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139447/ 86507212
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: SCHLEPPEGRELLS GATE 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/305

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139447/86507212
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
SCHLEPPEGRELLS GATE 14A

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507212
8360838

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 305

Vi viser til bestilling av 20250310 for SCHLEPPEGRELLS GATE 14A.

GNR. 228 BNR. 305

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1875.

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

689 m²

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

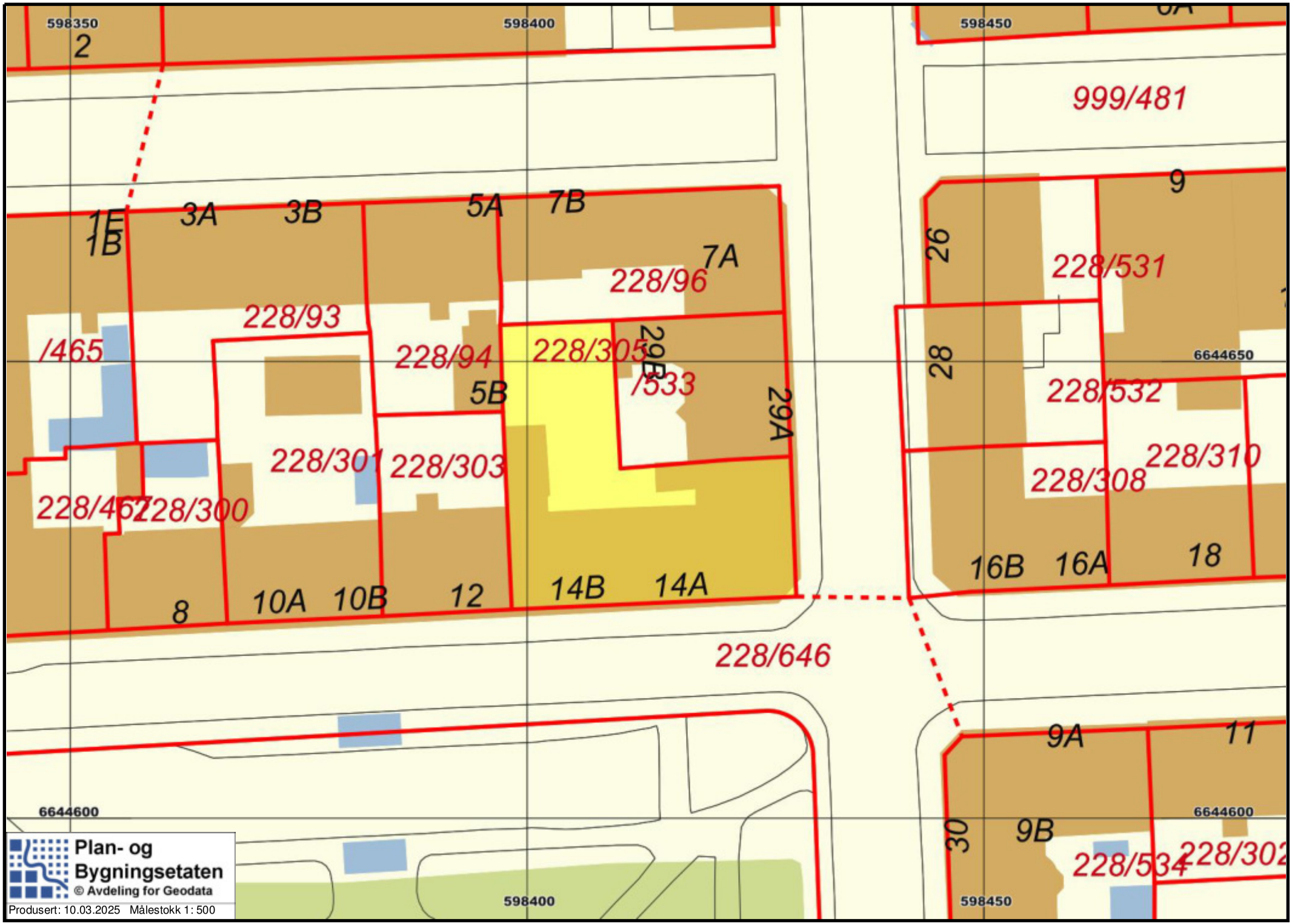
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598350
598400
598450
2
999/481
9
1E
1B
3A
3B
5A
7B
7A
26
228/96
228/531
228/93
/465
228/94
228/305
29B
/533
28
6644650
5B
29A
228/532
228/301
228/303
228/310
228/308
228/462
228/300
16B
16A
18
8
10A
10B
12
14B
14A
228/646
9A
11
6644600
6644600
30
9B
228/534
228/302
598400
598450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.03.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Schleppegrells gate 14A
Gnr. 228 Bnr. 305 Snr. 16 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0062

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NABOLAGSPROFIL

Schleppegrells gate 14A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 198 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	2 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	5 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Innom	1 min
Meny Ringnes Park	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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	10 min

SPORT

Grünerløkka skole	2 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Schleppegrells gate 14A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 198 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	2 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seilduksgata 25 - 10873	3 min
Seilduksgata 25 - 10877	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km
Oslo Gardermoen	37 min

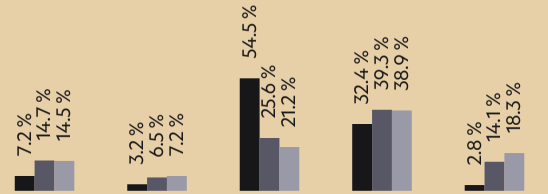
BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Innom	1 min
Meny Ringnes Park	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

- Trikk
- Gående

SPORT

Grünerløkka skole	2 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

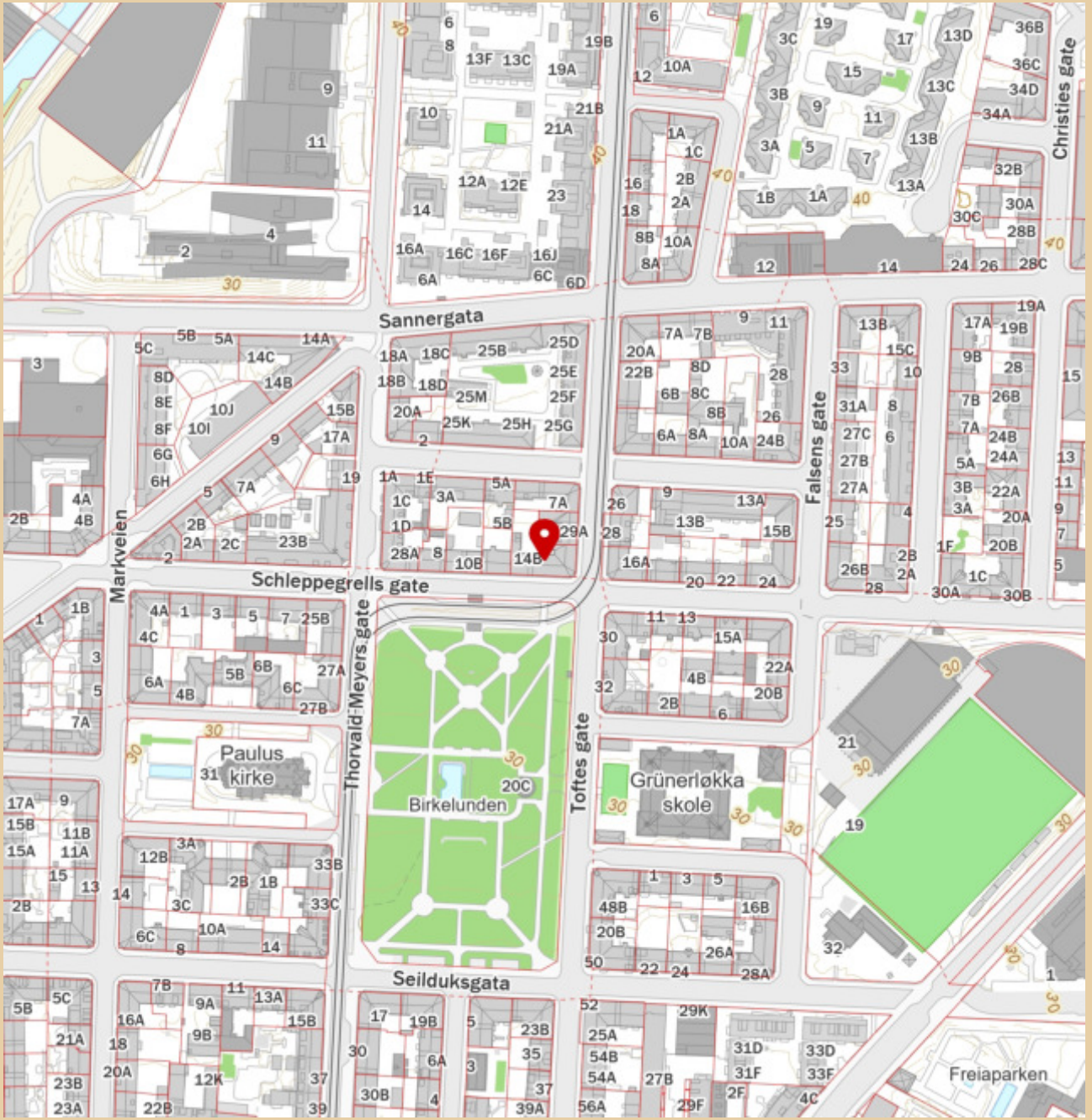
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Schleppegrells gate 14A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 198 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	2 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	5 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Innom	1 min
Meny Ringnes Park	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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	10 min

SPORT

Grünerløkka skole	2 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Notater