SCHLEPPEGRELLS GATE 17B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring selger
Meglerbrev
Info sameie og møter
Ferdigattester & reguleringer kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schleppegrells gate 17 B, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 309, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.12.2024 **Rapportdato:** 12.01.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1734 **Referansenummer:** BE5018

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

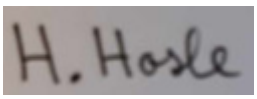
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en to-roms selveierleilighet beliggende i byggets 2 etasje i Schleppegrells gate 17 B på Grunerløkka i Oslo. Leiligheten fremstår med en del bruksslitasje på furugulv grunnet elde og bruk, samt en skade i gipsvegg på Høyre siden av vindu på kjøkken. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Boligen disponerer en bod i kjeller. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldene regler.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1899, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

Gå til side

UTVENDIG

Bygård på 4 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Takkonstruksjon er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Entredør med sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/35db.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, en vegg med teglfliser på kjøkken og en vegg med malt panel i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom ellers furugulv i øvrige rom.

Etasjeskille i trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 23 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Selger opplyser at vedovn ikke er benyttet i hans eiertid.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at:
Pipeløpet i sameiet ble rehabilitert i 2017.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Det opplyses at baderom ble pusset opp i 2012 og overflateoppusset med flis på flis i 2020.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider, så takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 35 mm med en avstand på 188 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 5 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring sluk.

Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, dette bør utføres.

Baderomsinnredningen er bestående av plassbygget benk med toppmontert skålservant, speil med lys, vegghengt klosett og dusjhjørne med foldedør.

Det er naturlig ventilering fra baderommet.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte skapfronter, laminert benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frittstående vaskemaskin.
Det er etablert lekkasjesikring på kaldtvannsrør med sensor til oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Originale plastbelagte kobber intaksrør på kjøkken, forgrenet til Plast rør i rør system til i leiligheten med fordelerskap plassert over kjøleskap.

Hovedstoppekran til bad og kjøkken er plassert bak skuffeseksjon under servant, funksjonstetet ok. Egne stoppekraner til baderom er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av plast synlig under kjøkkenvask i vegg.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom, vedovn i stue og frittstående varmeovner.

Varmeinnstallsjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Det foreligger samsvarserklæring datert 13.08.2012 for utbedring av tilførsel til bad. Arbeider ble utført av Økern Elektriske AS.

Rett elektro har kontrollert boligens elektriske anlegg og lagt om nye kabler der det var nødvendig. Arbeider ble utført etter befaringsdagen.
Samsvarserklæring var ikke ferdigstilt når rapporten ble skrevet, men alle opplysninger er gitt pr. telefon av Utførende Morten i Rett Elektro As: 98857007

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen avvike fra originale byggemeldte tegninger. Soverom er delt av og det er opprettet et garderoberom.

Arealer

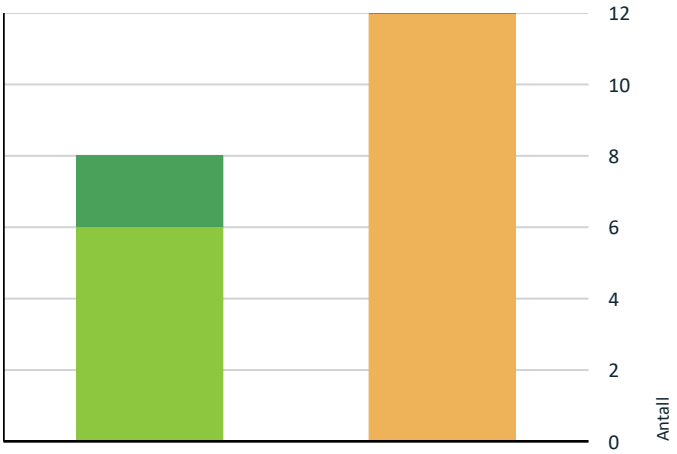
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	- Det opplyses i tidligere takst at det ble lagt flis på flis på baderommet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård på 4 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Takkonstruksjon er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

TG 1 Dører

Entredør med sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/35db.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, en vegg med teglfliser på kjøkken og en vegg med malt panel i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom ellers furugulv i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

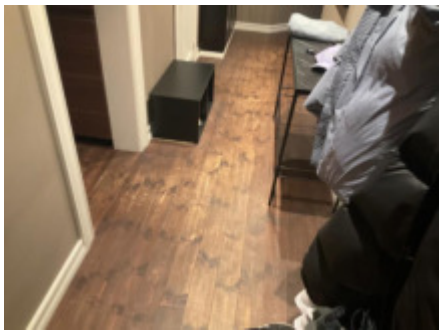
Tilstandsrapport

Det registreres en del bruksslitasje på furugulv grunnet elde og bruk, samt en skade i gipsvegg på Høyre siden av vindu på kjøkken. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje.

Gulv er skjøtet inn i entre og er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Tilstandsgraden er satt grunnet noe bruksslitasje på gulver og en skade i vegg på kjøkken.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 23 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvensen av retningsaavik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler.
Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp imot gulvprodusenter. Dette da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsgraden er satt for og belyse at det ikke er foretatt radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Selger opplyser at vedovn ikke er benyttet i hans eiertid.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at: Pipeløpet i sameiet ble rehabilitert i 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe bom i murpuss på pipeløp. Det vil si at puss på utsiden av pipe i stue ikke har fult feste til bakenforliggende konstruksjon. Konsekvensen av dette er at ved varme så kan puss sprekke opp. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet funn av noe bom i murpuss over pipeløp i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med tre-speil til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses at baderom ble pusset opp i 2012 og overflateoppusset med flis på flis i 2020.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider, så takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er utført i ikke fuktbestandige materialer og er plassert i våtsone ved servant.
Konsekvensen av dette er at dør lettere kan bli fuktskadet ved vannsprut.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone ved servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 35 mm med en avstand på 188 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 5 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring sluk.

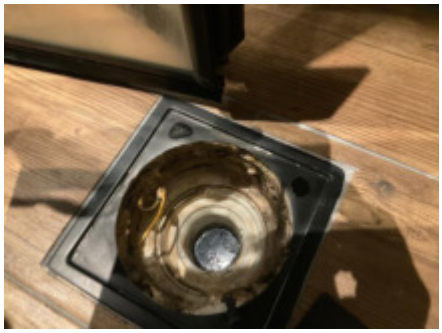
Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, dette bør utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider, ei heller etablering av sluk.
Konsekvensen av dette er at skjulte konstruksjoner ikke kan etterkontrolleres på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende dokumentasjon på baderom.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av plassbygget benk med toppmontert skålservant, speil med lys, vegghengt klosett og dusjhjørne med foldedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri ved servant er noe løst og bør festes noe bedre. Antatt at dette skjer fordi underlag mangler stivhet ved innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe løst blandebatteri over servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra baderommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluftsspalte under dør. Konsekvensen av dette er at ,an ikke vil få sirkulert luften på baderommet tilstrekkelig i en brukssituasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende tilluftsspalte under dør.

Dette kan utbedres ved å kappe dørblad i underkant så spalte er på minimum 10 mm over høyeste del av terskel, eller etablere en lufterist i dør.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte skapfronter, laminert benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frittstående vaskemaskin.
Det er etablert lekkasjesikring på kaldtvannsrør med sensor til oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Ved kontroll av kjøkkeninnredning ble det ikke påvist komfyrvakt. Dette må etableres da det er strukket om ny kurs til kjøkken av en tidligere eier.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende komfyrvakt som er et krav i teknisk forskrift ved nyinnstallasjon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk over kokesone.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Originale plastbelagte kobber intaksrør på kjøkken, forgrenet til Plast rør i rør system til i leiligheten med fordelerskap plassert over kjøleskap.

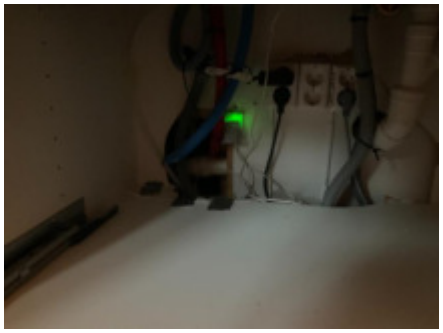
Hovedstoppekran til bad og kjøkken er plassert bak skuffeseksjon under servant, funksjonstetet ok. Egne stoppekraner til baderom er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Hovedstoppekran er plassert bak kjøkkeninnredning og tilfredstiller ikke kravet for "lett tilgjengelighet". Det mangler også tettemuffer i enden av varerør. Det vil si rør utenpå vannrør som skal lede eventuelt lekkasjevann tilbake til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsgraden er satt grunnet hovedstoppekran som er plassert bak kjøkkeninnredning og manglende endetettinger på varerør (rør utenpå vannrør) på kjøkken.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlig under kjøkkenvask i vegg.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

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

Halvparten av forventet brukstid på originalt avløpsrør har passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgraden er satt grunnet halvparten av forventet brukstid har passert på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

TG 1 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom, vedovn i stue og frittstående varmeovner.

Varmeinnstallsjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Det foreligger samsvarserklæring datert 13.08.2012 for utbedring av tilførsel til bad. Arbeider ble utført av Økern Elektriske AS.

Rett elektro har kontrollert boligens elektriske anlegg og lagt om nye kabler der det var nødvendig. Arbeider ble utført etter befaringsdagen. Samsvarserklæring var ikke ferdigstilt når rapporten ble skrevet, men alle opplysninger er gitt pr. telefon av Utførende Morten i Rett Elektro As: 98857007

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Rett elektro har kontrollert boligens elektriske anlegg og lagt om nye kabler der det var nødvendig. Arbeider ble utført etter befaringsdagen. Samsvarserklæring var ikke ferdigstilt når rapporten ble skrevet, men alle opplysninger er gitt pr. telefon av Utførende Morten i Rett Elektro As: 98857007

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

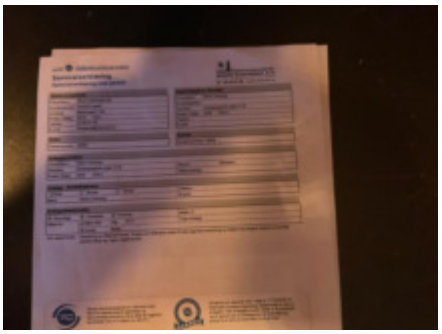
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er er kontrollert og utbedret av elektrikker etter befaringsdagen utførende firma er Rett Elektro AS.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

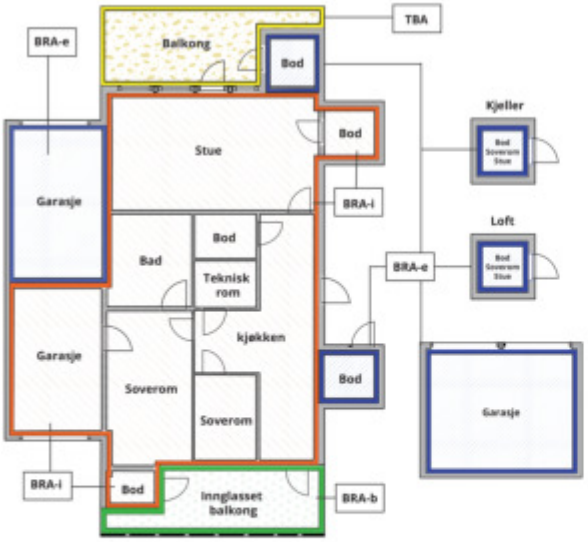
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	
Kjellerbod		7		7	
SUM	**56**	**7**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Garderobe		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod ble målt opp til ca. 7 m²

Høysete målte takhøyde ble målt til ca. 2,97 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligen avvike fra originale byggemeldte tegninger. Soverom er delt av og det er opprettet et garderoberom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Garderoberom er medtatt som p-rom da dette ble som en naturlig del av soverommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Mathias Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	309		6	353 m²	opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Schleppegrells gate 17 B

Hjemmelshaver
Bråten Mathias

Kommentar
Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Schleppegrells gate 17	56 / 996	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	979669127

Felles formue
Kr. 1 417 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 110 051 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

To-roms selveierleilighet beliggende i byggets 2 etasje av 4 etasjer, loft og kjeller. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, ett soverom med garderoberom, kjøkken og stue.
Leiligheten fremstår med en del bruksslitasje på furugulv grunnet elde og bruk, samt en skade i gipsvegg på Høyre siden av vindu på kjøkken. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Innvendige overflater er belagt med malte slette flater, malt panel og tregulv. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte skapfronter, laminert benkeplate. Flislagt baderom med gulvarme.

Boligen disponerer en bod i kjeller. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldene regler.

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

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Øvre Grünerløkka i Oslo. Kort vei til skoler, barnehager, cafeer, restauranter og parkområder på Grunerløkka.
Nærmeste kjøpesenter er Storo senter med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud, eller så er det kort vei til Oslo city med alt av servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og trikkeavganger. Opparbeidet bakgård med sittegruppe, sykkelparkering og brosteinsbelagte gangarealer. Nærhet til barnehager og skoler.

For informasjon vedrørende sameiets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.
Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	55746826			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Den enkelte sameier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

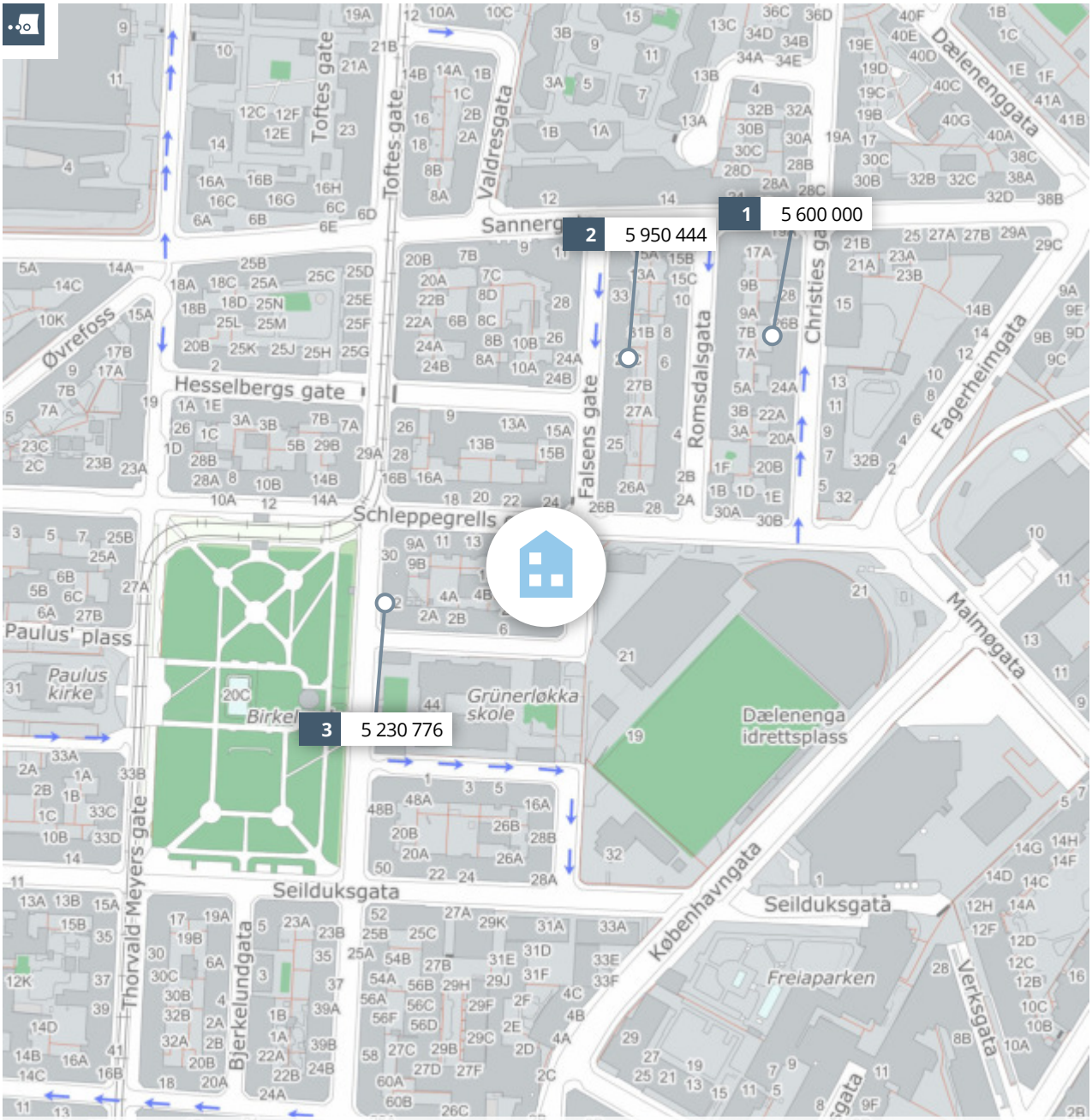
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BE5018

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SCHLEPPEGRELLS GATE 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schleppegrells gate 17 B, 0556 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 228 BNR 309 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

5 290 000

155 041	5 445 041	97 233
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	7 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	5 634
Formue	1 417
Soverom	1
Etasje	2
Peis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Christies gate 26 A 52 m²	1899	2. etg	1 sov	20.06.2024	5 200 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**107 692**
2	Falsens gate 27 C 62 m²	1950	2. etg	2 sov	10.09.2024	5 900 000	**5 700 000**	250 444	5 950 444	**95 975**
3	Toftes gate 32 52 m²	1897	2. etg	1 sov	31.07.2024	4 850 000	**5 100 000**	130 776	5 230 776	**100 592**

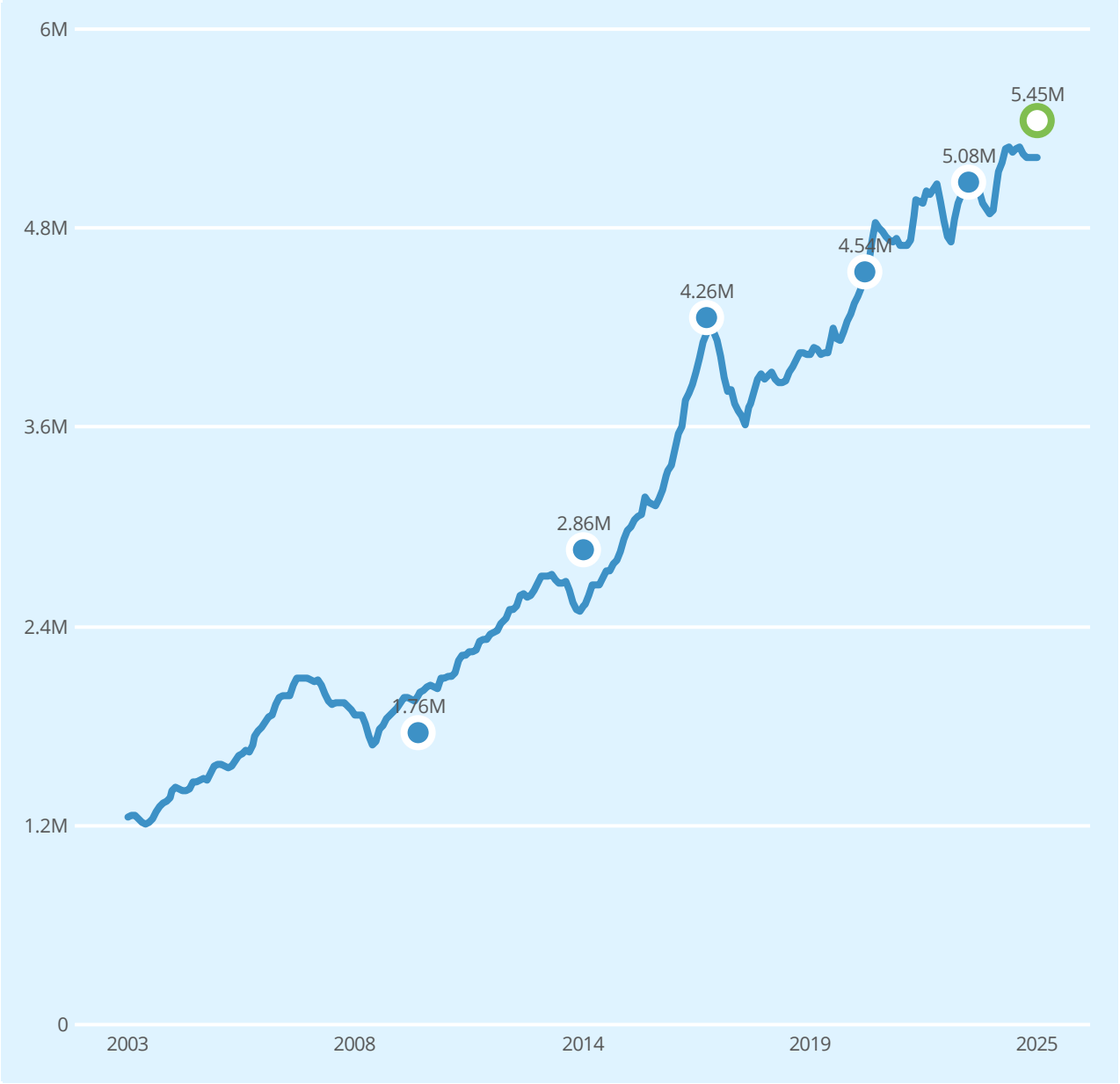
Klassisk 2-roms selveier midt i smørøyet på Grünerløkka, men likevel tilbaketrukket i rolig sidegate. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har flott kjøkken fra 2021, pent bad og klassiske detaljer som takhøyde opptil 3 meter, originale tregulv, stukkatur, rosett og store vinduer med dype karmer. Bakgården er intim, rolig og lukket.

- Separat kjøkken (2021) med integrerte hvitevarer
- Pent bad med gulvvarme
- Stor stue med vedovn
- Vinduer fra 2020
- Koselig og intim bakgård
- Nærhet til alt du kan trenge i hverdagen
- Attraktiv beliggenhet ved Birkelunden

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.05.2023	22.05.2023	03.08.2023	5 000 000	5 000 000	77 000	5 077 000
25.10.2020	03.11.2020	12.01.2021	4 400 000	4 400 000	140 056	4 540 056
30.12.2016	10.01.2017	14.02.2017	3 990 000	4 250 000	8 207	4 258 207
20.01.2014	28.01.2014	21.03.2014	2 700 000	2 850 000	12 108	2 862 108
07.01.2010	25.01.2010	18.02.2010	1 850 000	1 750 000	8 384	1 758 384

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

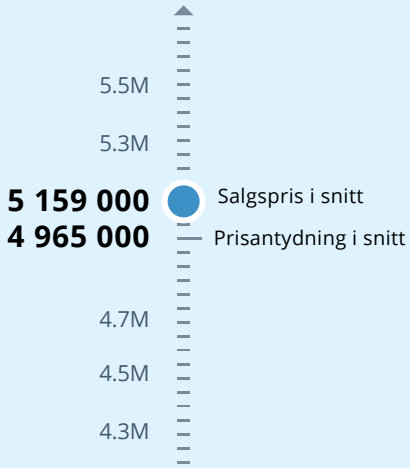


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

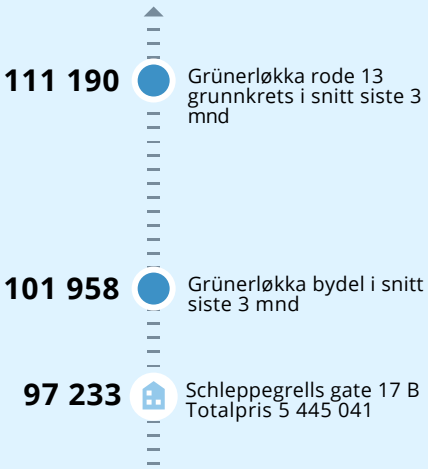


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302240349

Selger 1 navn
Mathias Bråten

Gateadresse
Schleppegrells gate 17B

Poststed	Postnr
OSLO	0556

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Innbo forsikring: winterbergh AS

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boden nede har noen fuktskader.

Document reference: 302240349

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp ny vaskemaskin på kjøkkenet.

Arbeid utført av: JR rørservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja kjellerboden sliter med noe fuktskader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se salgsoppgave for mer informasjon gitt fra styret vedrørende oppussing av ytter-tak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bom i murpuss på pipeløp. Se takst for mer informasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet er skjevt. Se takst for nærmere informasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råteskader i kjellerboden

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av det elektriske. Se takst for nærmere informasjon.

Arbeid utført av: Rett elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Se takst for mer informasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302240349

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det vil pågå et oppussingsprosjektet av tak og fasade, og rehab av rør og gulv j kjeller. Se salgsoppgave for nærmere informasjon.
Arbeid utført av	Ikke oppgitt av styre

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bestemt av styre å pusse opp ytter-tak og fasade, og rehab av rør og gulv i kjeller. Se salgsoppgave for nærmere informasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På grunn av rehabilitering vil det medføre kontantinnskudd og en økning av felleskostnader. Se salgsoppgave for nærmere informasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja fukt i kjellerbod

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302240349

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302240349

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Bråten	cb44f1595ac85dbb6d8669a0727185855374d479	10.01.2025 14:42:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302240349

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERBREV

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree

Deres ref.: 8199943 Vår ref.: 7348-1-06 Dato: 13.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schleppegrells Gate 17
Organisasjonsnr:	979669127
Seksjonseier:	Bråten, Mathias
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Schleppegrells Gate 17 B, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	228
Bnr.	309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 55746826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styret har besluttet å øke felleskostnader med 5% fra 01.01.2025.
- Sameiet er oppført på Byantikvarens Gule Liste.
- Gateparkering.
- Styrets mail: schleppegrellsgate17@styrerommet.no.
- Sameiet jobber med renovasjon av bygget og har i den prosessen konvertert kassakreditt til langsiktig lån, samt utvidet nedbetalingstid til 30 år.
- Styret arbeider med større rehabilitering av fasade, tak og rør. Dette vil kreve ytterligere lån og kapitalinnkalling (stipulert størrelse er pr. januar 2024 10,5 MNOK).
- Beboermøte 20.03.24 presenterte styret en modell for finansiering av prosjektet med en splitt på ca. 60% kapitalinnkrevelse og 40% lån som vil skje når styret har fått dokumentasjon og tilbud fra leverandører.
- Utsendt møtereferat 27.03.24.
- Under beboermøte 11.04.24 ble det presentert nye tall, og totale prosjektkostnader er nå ca. 8,9 MNOK som fordeles 55% kapitalinnkrevelse og 45% lån.
- Seksjonseierne er informert om at det vil komme kapitalkrav 01.05.24 på 55% av totalkostnaden til prosjektene.
- Status prosjekter 2025 etter samtale med styret 09.01.25 er at de venter på svar fra riksantikvaren.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208246445
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 955 094,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 634,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 634,30	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	984,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 136,-
Annen formue:	1 417,-
Gjeld:	155 041,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208246445
Restsaldo:	109 947,69
Kapitalkostnader:	764,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 947,69,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thorkild Gudmund Ramberg, e-post: schleppegrellsgate17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: schleppegrellsgate17@styrerommet.no
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. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INFO SAMEIE OG MØTER

Agenda og referat informasjonsmøte Schleppegrells gate 17, 20.06.2024 kl 19.00

1. **Informasjon om tak og fasadeprosjektet:**

Styret opplyste om at det ble gjennomført en befaring av fem aktuelle entreprenører via OBOS Prosjekt den 15.05. Entreprenører gikk igjennom bygget sammen med OBOS Prosjekt og Styret v/Simon Kline og Thorkild Ramberg.

2. **Mottatte tilbud**

Styret informerte om at det ble totalt levert inn 4 tilbud, som varierte veldig i pris. Det rimeligste tilbudet levert var godt over anslaget til OBOS Prosjekt, som da utgjør grunnlaget for kapitalinnkrevingen.

3. **Styrets vurdering av tidsplanen**

Styret informerte om at alle entreprenører i tillegg leverte tilbud basert på utførelse av arbeidet vår 2025. Dette innebærer at tak og fasade prosjektet må utsettes til neste vår. Styret diskuterte bekymringen rundt at forsikringen på taket utgår juni 2024, med ingen mulighet til å forlenge med forsikringsselskap. En utsettelse innebærer da at vi har et uforsikret tak som betyr at følgeskader som oppstår nå må bæres av hele sameiet på en ny kapitalinnkreving dersom noe skjer. Styret gjorde risikoen og konsekvensene tydelig ovenfor sameiet.

En utsettelse av prosjektet til neste vår også medføre merkostnader ved at bygget (tak og fasade) vil måtte vintersikres vinter 2024. Da vi nå er på vei inn i en høst og vinter med uforsikret tak og en fasade med betydelig nedfall, skal styret undersøke muligheten for en mer omfattende vintersikring enn tidligere. Forskyvning til våren 2025 vil også medføre økte kostnader grunnet justering i KPI og materialkostnader.

En løsning ble løftet på møte, om vi kanskje skulle dele prosjektene i to og fullføre taket til høsten i år og skyve fasaden til våren 2025. Styret har per 24.06 avgjort at hele prosjektet skyves til våren 2025, med både tak og fasade.

4. **Hva skjer nå?**

Da prosjektet forskyves vil styret innhente flere tilbud for å sikre at prisene innhentet i regi av OBOS Prosjekt er representative. Styret vil arbeide fortløpende med dette.

Styret vil i tillegg engasjere den sammen arkitekten som har sendt inn søknad på vegne av sameiet til Byantikvaren allerede, om å skrive søknaden om tilskudd som kan leveres høsten 2024.

Styret uttrykte at en viktig del av arbeidet med tak og fasade over høst og vinter 2024 er at alle eiere er mer våkne rundt oppståtte skader og mulighetene for skader, som f.eks is, lekkasjer, osv.

5. **Innbetaling av egenkapital**

Fakturaene som har blitt sendt ut av OBOS Prosjekt står, med forfall august 2024. Styret har bestemt, i samråd med OBOS Banken og sameiets forretningsfører om at de innbetalte midlene vil brukes til å betale ned sameiets gjeld. Mesteparten av kostnadene rundt tak og fasadeprosjektet vil kunne betales med nytt lånopptak som vil skje vår 2025.

6. **Oppdatering vedrørende tvist mellom styret og Myrbakken AS**

Etter Myrbakken AS sitt brev den 23.05.2024 og Styrets svar den 24.05.2024, har Styret hentet inn 3 separate juridiske vurderinger til å se på brevet og komme med vurderinger om det kommende tak og fasadeprosjektet er innenfor styrets plikt og mandat (og derfor ikke krever vedtak fra et årsmøte). Alle 3 juridiske vurderinger støtter Styrets syn på saken om at tak og fasade er å anse som nødvendig vedlikehold og faller innenfor vårt mandat. Styret anser derfor saken mellom Myrbakken AS og Styret som lukket og vil derfor fortsette arbeidet med å gjennomføre tak og fasade, nå med ny tidslinje.

7. **VA prosjekt**

Styret informerte om at del 1 (bakgård og arbeid i Falsens gate) er utført iht. plan og budsjett og dokumentasjon er sendt til kommunen.

Del 2, fornying av rør innvendig i kjeller, vil utføres vinter 2024/begynnelsen av 2025. Dette arbeidet vil også løse fuktproblemene i kjeller i stor grad, da det vil innebære nytt gulv i store deler av kjelleren. Det blir samme entreprenør som utførte del 1 som fortsetter med arbeidet inn i del 2.

8. **Spørsmål**

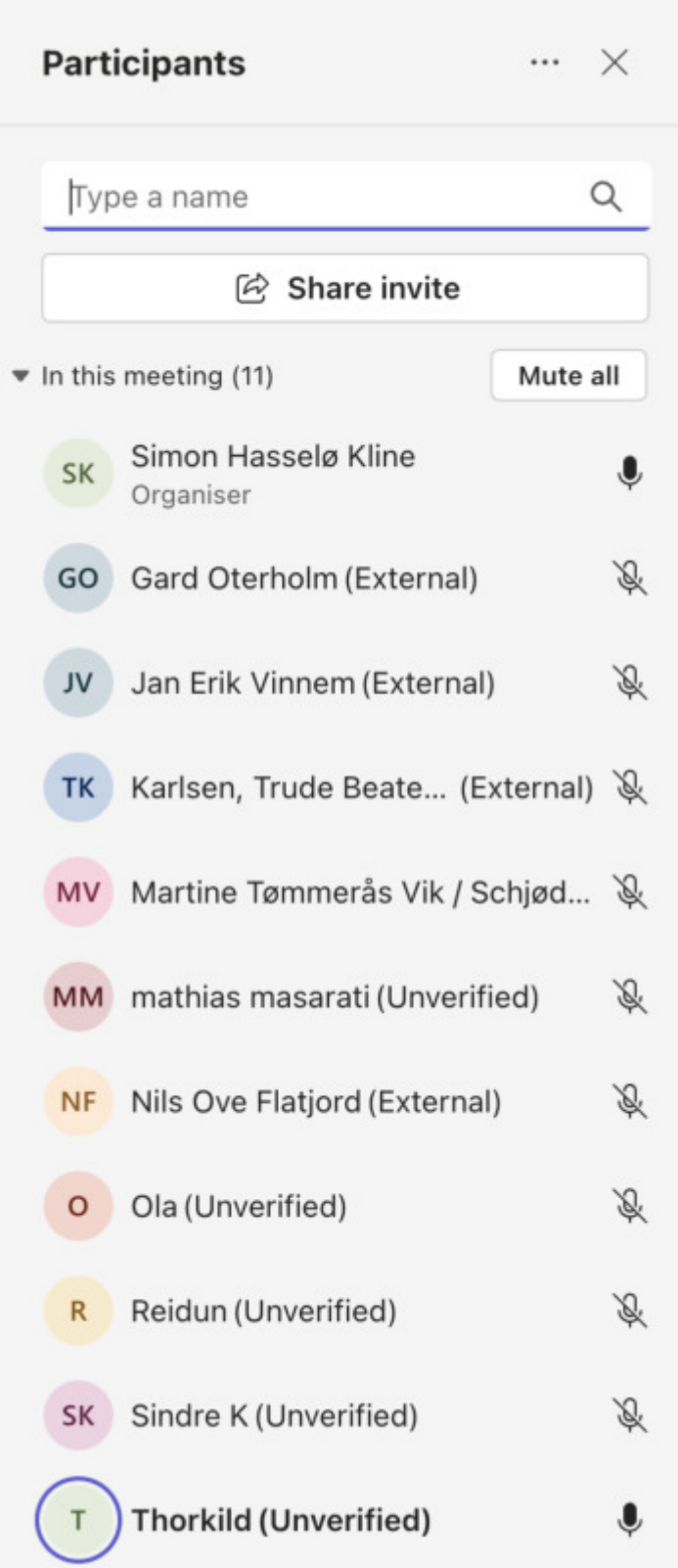
Styret åpnet opp for spørsmål fra de som møtte opp.

9. **Nye kandidater til styret 2025**

Styret har en tidvis enorm arbeidsbelastning, med daglig kommunikasjon mellom Thorkild og Simon. Det er et verv som går langt utenfor det man innenfor rimelighetens grenser skal forvente i et vanlig styreverv. Styret uttrykte derfor at det er nødvendig at flere stiller i neste runde, da driften av sameiet krever at flere engasjerer seg.

Oppmøte:

Pluss Jan Eigil Rydningen



Møtereferat fra 11.04.24

Oppmøte:
Alle seksjoner, utenom følgende seksjoner: A-H0101, A-H0401, B-H0201, B-H0402.

Agenda

1. Styret ønsker velkommen og informerer om status prosjekt: Drenering, Tak og Fasade

2. OBOS presenterer agenda for dagen

3. Spørsmålsrunde til styret og OBOS

4. OBOS presenterer økonomien

- Gjennomgang, totaloversikt pågående og kommende prosjekter

- Presentasjon, finansieringsmodeller, herunder splitt EK og Låneopptak og administrasjonsavtale på lånet pr. seksjon. Kapitalinnkalling og avdragsfrihet ut 2024.

-Nye og oppdaterte tall på lån/kapitalinnskudd, med endringer fra forrige møte den 20.03.24.

5. Spørsmål

Referat

- Ingen kommentarer til prosjekt drenering.
- Styret informerte om finansieringstilbud fra DNB og Nordea (avslag grunnet for få enheter). Styret presiserte at de ønsker å opprettholde kundeforholdet med OBOS banken for synergien og fleksibiliteten de har vist sameiet i en krevende kostnadssituasjon. Dette virker vanskelig å få fra en annen bank.
- Moren til Sindre (eier seksjon BH202) jobber med bank og finansiering hos sameier og støttet styrets konklusjon.
- Lånebeløp fra DNB var maks 6 mill, med nominell rente på 7,15% flytende.
- OBOS presenterte nytt kostoppsett med lån og kapitalinnhenting.
- Vinnem/Myrbakken AS kommer med kritiske spørsmål rundt styrets arbeid relatert til innhenting av støtteordninger og tilskudd. Styret responderer og mener at det ikke er et riktig bilde av arbeidet i prosjektene. Myrbakken henviser til Kulturminnefondet, Riksantikvaren og Byantikvaren og mener at det er snakk om millionbeløp som sameiet kan få i tilskudd. Styret sier at disse undersøkelsene er gjort og at hverken vi, engasjert arkitekt eller prosjektleder i OBOS har hørt om slike summer tilgjengelig til et enkelt sameiet. Derimot, referat fra Byantikvar den 04 januar 2024 er sameiet forespeilet **mulig** tilgjengelige midler for fordyrende kostnader knyttet til tilbakeføring.
- Vinnem/Myrbakken AS oppfordres av andre beboere til å bistå styret og sameiet i å undersøke midlene som er tilgjengelig, noe Arne Vinnem takker ja til.
- Kommentarer fra Ingeborg Tennes rundt IN-ordningen og om disse prosjektene skal vedtas med 2/3 flertall i en generalforsamling. Dan v/OBOS svarer med at disse prosjektene faller innenfor styrets mandat og at det ikke vil bli en avstemning vedrørende prosjektene, da styret ikke skal presses i et hjørne hvor nødvendig vedlikehold neglisjeres. For å sette ett bredere og lenger perspektiv på disse prosjektene, informerer OBOS også sameierne om at det mest sannsynlig vil komme nye krav til miljømerking i nærstående fremtid, ref. Paris-avtalen. Her kan det komme krav/bestemmelser til energi effektivitet, og tiltakene som man da først ser på er «bygningens skall» Herunder, tak og fasade, som er tilsvarende tiltakene som nå er iverksatt.

- Dersom sameiet skal vedta en IN-ordning, må dette gjøres på en ekstraordinærgeneralforsamling. Mer informasjon om dette vil komme.
- Mot slutten av møte så dreide samtalen seg om tilskuddsordninger igjen, hvor Myrbakken AS gjorde det klart at de vurderte rettslige skritt mot styret/sameiet dersom prosjektene gjennomføres uten å søke de beløpene som de mener er tilgjengelig.
- Styret poengterer at dette er kompliserte prosjekter og at målet er å fortsette prosjektene som planlagt og i henhold til oppsatt tidsplan.
- Vinnem og Thorkild avtaler å ta en prat på telefonen dagen derpå.
- Vinnem er kritiske til tidslinjen på tak/fasade og bortfalling av forsikring på tak (som går ut sommer 2024). Styret svarer med at dette er en sak som har pågått i snart 1 år og at de har holdt sameiet løpende informert. Styret er ikke enige i at dette har vært en forhastet prosess.
- Vinnem ber om nytt informasjonsmøte før 01 mai. Styret responderer med at de er valgt inn for å representere alle beboere og at det krever en tillitt til vervet. Styret var ikke enig i behov for et nytt informasjonsmøte, da Vinnem sitt ønske baserer seg på å etterkontrollere styrets allerede utført arbeid. Styret poengterer at de ikke er enige i en slik prosess eller nødvendigheten av det når det nettopp har vært et valg (årsmøte 2024) hvor en fornyet tillitt har blitt vist. Styret poengterer også at merkostnader tilknyttet informasjonsmøter, ekstra-arbeid knyttet til mistillit vist fra Vinnem fordeles på sameier etter brøk (samme som lån/kapitalinnhenting).
- Alternativ til et ekstra informasjonsmøte er at Vinnem/Myrbakken inviteres til å delta på et møte med arkitekt og prosjektleder (muligens saksbehandler i Byantikvaren dersom det avklares i nærmeste framtid).
- Kommentar fra Aga om at styret bør søke om støttemidler for bakgård samt port, noe styret sier de skal undersøke.
- Avslutningsvis spør styret om det er andre kommentarer fra beboere rundt prosjektene og vedtak, men det var ingen ytterlige kommentarer eller spørsmål.
- Etter 3 hyppige informasjonsmøter angående prosjektene uttrykte styret at de nå opplever støtte fra eiere og at alle forstår nødvendigheten av prosjektene og at de støtter den kommende prosessen.

(**Vedlegg 1 - Obos PPT**)

(**Vedlegg 2 – Obos-prosjekt oppdatert kostnadsestimat**)

Diverse:

Styret påminner igjen om brannøvelse den 30 april kombinert med årets dugnad.

OBOS

Beboermøte 11.04.24

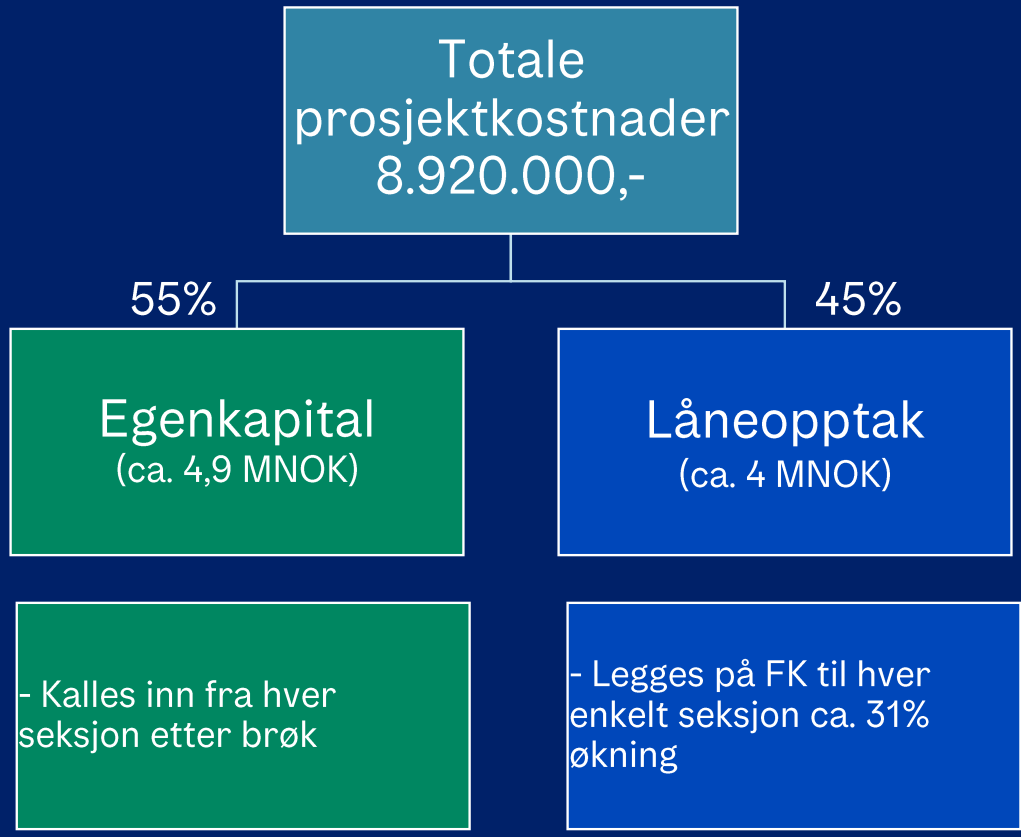
Sameiet Schleppegrels gt. 17



Agenda

- Introduksjon
- Oppdaterte tall
- Kapitalinnkaling
- Andre banker
- Administrasjonsavtale
- Spørsmål
- Avsluttende kommentarer fra styreleder

Oppdaterte prosjektkostnader



Mulighet:
Administrasjonsavtale

Kapitalinnkalling

- Kapitalinnkallingen vil gå ut til seksjonseierne ca. ***1.mai*** med forfall ***03.juni***
- Sameiets låneopptak er betinget parallell prosess med kapitalinnkaling

Individuell oversikt				Disse endrer seg basert på størrelsen av lånet				
seksjonsnr.	Felleskostnader	Totale FK	Brøk	Ny restgjeld	Tillegg i FK	Ny totale FK	Økning %	Kapitalinnkalling (EK)
1	4407	4407	0,04618190	185 348,16	1358	5765	30,81 %	226 537
2	10251	10251	0,10742243	431 133,20	3158	13409	30,81 %	526 941
3	6897	6897	0,07227514	290 071,77	2125	9022	30,81 %	354 532
4	4407	4407	0,04618190	185 348,16	1358	5765	30,81 %	226 537
5	6803	6803	0,07129010	286 118,35	2096	8899	30,81 %	349 700
6	5366	5366	0,05623146	225 681,47	1653	7019	30,81 %	275 833
7	4407	4407	0,04618190	185 348,16	1358	5765	30,81 %	226 537
8	6803	6803	0,07129010	286 118,35	2096	8899	30,81 %	349 700
9	4502	4502	0,04717742	189 343,64	1387	5889	30,81 %	231 420
10	4502	4502	0,04717742	189 343,64	1387	5889	30,81 %	231 420
11	6803	6803	0,07129010	286 118,35	2096	8899	30,81 %	349 700
12	9870	9870	0,10342985	415 109,23	3041	12911	30,81 %	507 356
13	4407	4407	0,04618190	185 348,16	1358	5765	30,81 %	226 537
14	5173	5173	0,05420898	217 564,34	1594	6767	30,81 %	265 912
15	5463	5463	0,05724795	229 761,06	1683	7146	30,81 %	280 819
16	5366	5366	0,05623146	225 681,47	1653	7019	30,81 %	275 833

*Basert på låneopptak på 4mnok til 8,32% eff.rente.
Over 30 år.

Andre banker

- Siden forrige informasjonsmøte har styret jobbet med å innhente ytterligere tilbud på lån fra andre banker.

Administrasjonsavtale

En administrasjonsavtale er en mulighet for Individuell nedbetaling av fellesgjeld for sameier. Med andre ord, seksjonseier kan innfri sin andel fellesgjeld ved to (-2-) anledninger ila. året.

Formaliteter:
Det må det vedtas av sameiet gjennom en avstemming (årsmøte) for
1) stemme over at en slik avtale skal inngås med OBOS og
2) endre vedtektene til å reflektere at sameiet har en slik avtale.

Kostnader:
Etablering av avtalen for sameiet 26.500,-
+ Årlige administrasjonskostnader på 10% av forretningsførerhonoraret
(minimum 8.000,- og maksimalt 18.000,-)

Ved innfrielse koster det 1.950,- for den enkelte seksjonseier.

Spørsmål

Avsluttende kommentarer fra styreleder

nr.				
	Estimerte prosjekteringskostnader			-
1	**Riverarbeider tak**	RS	1	100 000
2	Tekking teglsteintak med undertak og lekter	M2	340	510 000
3	8 stk velux takvinduer	stk	8	544 000
4	snøfangere	LM	70	49 000
5	Rehabilitering piper over tak	stk	8	200 000
6	Øvrige beslag/Soilhatter	RS	1	40 000
7	Nedløp sink/takrenner	RS	1	35 000
8	Riving,puss, maling fasader gateside og bakgård	m2	1 391	2 199 171
9	Obos prosjekt kostnader i beskrivelse/kontrhaering/gjennomføringsfasen	RS	1	285 000
10	Arkitekt - Estimert tilbud fra enerhaugen	RS	1	116 037
11	Estimert kostnad rigg	RS	1	320 000
12	Anbefalt Uforutsatt post for gamle bygårder 20% av prosjektkostnad	RS	1	735 434
13	Sum eks mva	RS	1	5 133 642
14	Sum ink mva	RS	1	6 417 053

Vedlegg 2

Til seksjonseiere i Sameiet Schleppegrells Gate 17

7348 14.11.2024

VARSEL OM ENDRING AV FELLESKOSTNADER

Styret har vedtatt å endre felleskostnadene, noe som vil si at felleskostnader endrer seg med følgende:

- Felleskostnader øker med 5 % f.o.m. 01.01.25

Bakgrunnen for endringen:
De siste årene har vært preget av økte kostnader for tjenester, økte renter og økte energikostnader. Dette vil vedvare i 2025, hvor kommunale avgifter øker med 18%, byggevareindeksen stiger. forsikringskostnader øker med 20% og energikostnadene er stabilt høye.
Styret vil unngå en situasjon hvor felleskapets likviditet reduseres ytterligere og ser seg nødt til å følge prisstigningen i samfunnet.

Ny faktura vil sendes den enkelte.

Har du avtalegiro?
Dersom du har avtalegiro med beløpsgrense, må du selv endre dette i din nettbank, eventuelt ta kontakt med banken din for å få endret denne.

Med vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS
For Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 17

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7348

Sameiet Schleppegrells Gate 17

Velkommen til årsmøte i Sameiet Schleppegrells Gate 17

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. april kl. 10:00 og lukker 6. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7348

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 17

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken(OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Thorkild Ramberg og Simon Hasselø Kline foreslås.

Forslag til vedtak

Thorkild Ramberg og Simon Hasselø Kline velges.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg
1. 7348 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil med denne saken legge frem sak om ekstraordinært styrehonorar for perioden som har gått, da det har vært en periode med mye arbeid utover det som forventes av vervene.

Denne foreslås satt til 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets ekstraordinære godtgjørelse settes til 50.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thorkild Ramberg

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

- Simon Hasselø Kline
- Sindre Aashildrød Karlsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Eigil Rydningen	Stuttvegen 2 E
Styremedlem	Sindre Aashildrød Karlsen	Schleppegrells Gate 17 B
Styremedlem	Simon Hasselø Kline	Schleppegrells Gate 17 B
Styremedlem	Thorkild Gudmund Ramberg	Semslinna 35

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Se Sameiet Schleppegrells Gate 17s hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Schleppegrells Gate 17
Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Schleppegrells Gate 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979669127, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 309

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Schleppegrells Gate 17 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

1. Styremøter

Styret har avholdt 22 protokollerte styremøter i 2023
I tillegg er det avholdt 8 protokollerte styremøter i 2024 pr 8. mars 2024.

2. Befaringer og prosjektmøter 2023 tom 8. mars 2024:

Styret har gjennomført en rekke befaringer og møter med leverandører og entreprenører. Dette omfatter blant annet, men ikke utfyllende, møter med:

- Ing. Becker AS ifm installasjon av brannvarslingsanlegg, og nye lamper i kjeller og oppganger.
- Kadri Entreprenør ifm brannsikring av dører, vegger, tak mm,
- Firesafe ifm tilstandsrapport,
- Jonbekk Elektro ifm elektrisk tilsyn
- Rene trapper ifm renhold
- Flere selskaper ifm tagging
- Entreprenører ifm prosjekt drenering og prosjekt tak/fasade
- Murermester ifm midlertidig fasadepuss
- Entreprenør Guthorm Hoff ifm drenering/rør jobb
- Obos prosjekt ifm. flere prosjekter
- OBOS-banken ifm lån
- Obos forretningsfører ifm budsjett og øvrig drift
- Gjensidige forsikring vedr tak og lekkasjer mm.
- Ventilasjonsservice ifm rehab av ventilasjon

Totalt utgjør dette godt over 50 fysiske møter samt tilsvarende antall digitale møter + en rekke telefonsamtaler.

3. Dokumenter/forberedelser

I tillegg til fysiske og digitale befaringer og møter, har styret brukt mye tid på gjennomlesning av kontrakter med leverandører, forberedelser til dialog med leverandører, Oslo Brannvesen, Firesafe, Oslo Kommune mm.

4. Prosjekter

Styret har gjennom siste 15 måneder hatt overordnet fokus på renovering av ventilasjon, brannsikring av bygget og forberedelser til renovering av tak, fasade og drenering/rørprosjekt.

Dette omfatter oss et større arbeid knyttet til sameiets og eiernes økonomi. Det er innhentet eksterne råd og spisskompetanse i hovedsak fra vår forretningsfører Dan Dokken i Obos og fra OBOS-banken for å klargjøre finansieringsalternativer for eierne. Dette er forhåndspresentert på et informasjonsmøte 6.12.2023, og blir presentert mer detaljert den 20. mars på et informasjonsmøte.

5. Arbeidsmengde/belastning

Styret har i flere perioder hatt veldig stor belastning både knyttet til mengde oppgaver og tidspress bla knyttet pålegg fra kommunen, krav til brannsikring, lekkasjer, dårlig ventilasjon mm.

6. Samhold

Stemningen, motivasjonen og samholdet i styret oppleves godt. Styret har en åpen og direkte dialog, og har ikke vært nølende med å ta opp utfordringer både i saker og styremedlemmene imellom. Derfor har styrearbeidet i sum fungert svært godt, og det har vært sterk fremdrift i egentlig alt for mange saker på kort tid for å sikre eiernes verdier.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, samt posten for konsulenthonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11 606,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til vedlikehold som omfatter det man kan anse som «normal drift». På utsiden av dette vil det kommer store kostnader i egen oversikt og tidligere gjennomgått på beboermøter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schleppegrells Gate 17.

Lån
Sameiet Schleppegrells Gate 17 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Schleppegrells Gate 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schleppegrells Gate 17 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6IJVG-XHVHY-48JU4-8F186-WIOX0-DE2KQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 15. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6IJVG-XHVHY-48JU4-8F186-WIOX0-DE2KQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17
ORG.NR. 979 669 127, KUNDENR. 7348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	863 908	672 435	864 000	1 145 000
Andre inntekter		0	165 765	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**863 908**	**838 200**	**864 000**	**1 145 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-2 820	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-20 000	-50 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 640	-5 480	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-91 925	-88 378	-93 000	-97 500
Konsulenthonorar	6	-177 988	-86 623	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 439 602	-1 098 448	-101 000	-225 000
Forsikringer		-173 474	-148 527	-155 000	-181 000
Kommunale avgifter	8	-176 267	-150 341	-178 100	-205 500
Energi/fyring		-106 213	-94 575	-85 000	-99 500
TV-anlegg/bredbånd		-44 056	-40 844	-45 000	-51 000
Andre driftskostnader	9	-68 838	-57 840	-65 000	-77 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 341 054**	**-1 793 876**	**-805 150**	**-1 085 050**
DRIFTSRESULTAT		**-1 477 146**	**-955 676**	**58 850**	**59 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 501	14 645	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-126 891	-47 060	-58 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-109 390**	**-32 415**	**-48 000**	**-122 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 586 537**	**-988 091**	**10 850**	**-62 050**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 586 537	-988 091		

SAMEIET SCHLEPPEGRELLS GATE 17
ORG.NR. 979 669 127, KUNDENR. 7348

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95	35
Forskuddsbetalte kostnader		47 678	36 560
Driftskonto OBOS-banken		196 848	0
SUM OMLØPSMIDLER		**244 621**	**36 595**
SUM EIENDELER		**244 621**	**36 595**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 745 325	-1 158 789
SUM EGENKAPITAL		**-2 745 325**	**-1 158 789**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 756 931	973 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 756 931**	**973 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 236	11 509
Leverandørgjeld		204 184	36 447
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	173 735
Påløpte renter		13 595	334
SUM KORTSIKTIG GJELD		**233 015**	**222 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**244 621**	**36 595**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024
Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 17

Jan Eigil Rydningen/s/ Thorkild Gudmund Ramberg/s/ Simon Hasselø Kline/s/

Sindre Aashildrød Karlsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	863 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**863 908**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 640.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-155 836
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 152
SUM KONSULENTHONORAR	**-177 988**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-718 882
Drift/vedlikehold VVS	-326 008
Drift/vedlikehold elektro	-309 393
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 319
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 439 602**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-103 477
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-176 267**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 871
Renhold ved firmaer	-46 079
Andre fremmede tjenester	-4 640
Trykksaker	-954
Andre kontorkostnader	0
Porto	-40
Kontingenter	-3 980
Bank- og kortgebyr	-2 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 838**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	337
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 647
SUM FINANSINNTEKTER	**17 501**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 275
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 718
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 248
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 194
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 595
OBOS-banken	-8
Renter på leverandørgjeld	-271
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 582
SUM FINANSKOSTNADER	**-126 891**

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	26 642	
Nedbetalt i år	973 358	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-1 371 266	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 371 266	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-1 771 266	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 771 266	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 156 931	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 156 931	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 756 931	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 756 931
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 756 931**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55746826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 3.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.24
Selskapsnummer: 7348 **Selskapsnavn:** Sameiet Schleppegrells Gate 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Thorkild Ramberg og Simon Hasselø Kline velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar

Styrets ekstraordinære godtgjørelse settes til 50.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thorkild Ramberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Simon Hasselø Kline

☐ Sindre Aashildrød Karlsen

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 til årsmøte 2024 for Sameiet Schleppegrells Gate 17

Organisasjonsnummer: 979669127
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 10:00 til 6. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Thorkild Ramberg og Simon Hasselø Kline foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Thorkild Ramberg og Simon Hasselø Kline velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært styrehonorar

Styret vil med denne saken legge frem sak om ekstraordinært styrehonorar for perioden som har gått, da det har vært en periode med mye arbeid utover det som forventes av vervene.

Denne foreslås satt til 50.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets ekstraordinære godtgjørelse settes til 50.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Thorkild Ramberg (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thorkild Ramberg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Simon Hasselø Kline (13 stemmer)
Sindre Aashildrød Karlsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simon Hasselø Kline
Sindre Aashildrød Karlsen

Etter avholdt årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Thorkild Ramberg	2024 - 2025
Styremedlem	Simon Hasselø Kline	2024 - 2025
Styremedlem	Sindre Aashildrød Karlsen	2024 - 2025

Dan Dokken/s/
Møteleder

Thorkild Ramberg/s/
Protokollvitne

Simon Hasselø Kline/s/
Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Schleppegrells Gate 17

Organisasjonsnummer: 979669127
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 11:00 til 25. mai kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitne foreslås Heidi Rosenvinge Kolderup

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Rosenvinge Kolderup velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Innføring av Administrasjonsavtale

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASf år fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS

Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Støping av fundament bakgård

Denne saken tar opp avgjørelsen fra informasjonsmøte avholdt 08.april 2024.

Styret informerte om 3 ulike alternativer for videre arbeid i bakgård.

Tilbudskisse fremlagt av forslag til sykkelbud og barnevognparkering, samt stativ for vegghengt sykkel. Prisoverslag ref. endringsmelding. fremlagt og diskutert.

Styret informerte om at kostnad fordeles etter brøk.

Aga kom med innspill til gammelt stativ og ca. pris på alternativt stativ.

Antall sykkelplasser ble diskutert til ca. 12stk, på bakgrunn av hvor mange sykler som sto parkert i det gamle stativet, samt at vi ikke ønsker at sykkelparkering skal bli for dominerende i bakgård. Avsatt plass til møbler og plantekasser samme sted som tidligere.

Ved ønske om sykkelplass til hver boenhet vil det legges opp til en ruleringsløsning.

I perioden uten plass til barnevogn oppfordres hver boenhet til å følge opp at det ikke parkeres barnevogn el.l. i rømningsveier.

I beboermøte ble det stemt over flere alternativer og man kom frem til at man måtte til slutt måtte stemme mellom forslag 1 og forslag 2 som presentert under.

Forslag 1: Full pakke levert av entreprenør, støp, stativ og skur. Sykkel / barnevogn.

Forslag 2: Støpe betongplate, kjøpe inn midlertidige løse sykkelstativ. Bygge skur på et senere tidspunkt.

I beboermøte 08. april ble **Forslag 2 enstemmig valgt.**

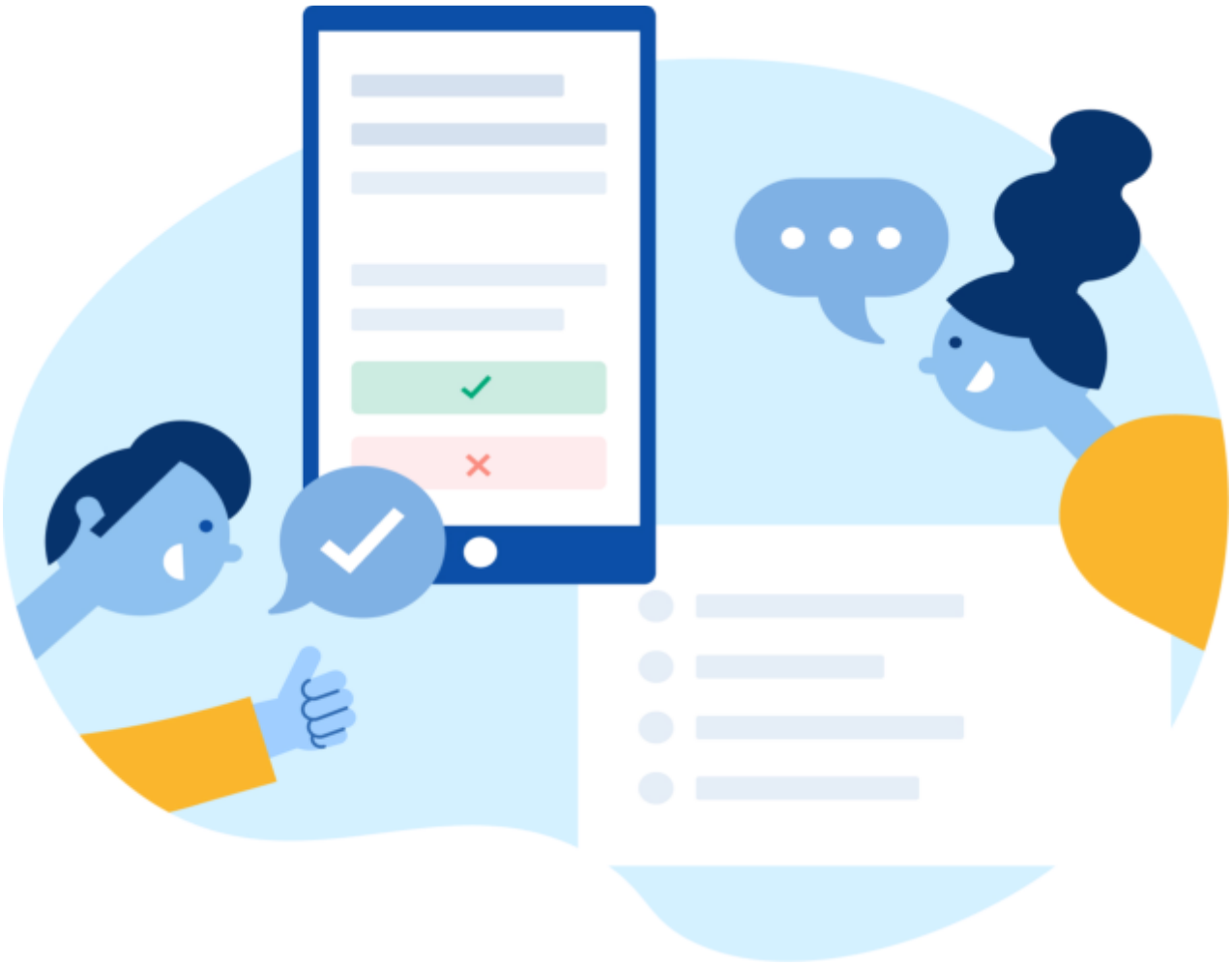
Det ble videre etablert en enighet om innkalling til ekstraordinær generalforsamling for å vedta **Forslag 2** med gyldig vedtak da dette skal finansieres over kapitalinnkalling.

Styret innhenter 3 ulike tilbud på sykkelskur i 2025, når prosjekt tak og fasade er ferdigstilt. Mer informasjon om dette vil komme senere når dette blir gjeldende.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet bekrefter sin beslutning fra 08.april om at forslag 2 velges slik det fremkommer av saksfremstillingen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Dan Dokken/s/ Møteleder	Heidi Rosenvinge Kolderup/s/ Protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Schleppegrells Gate 17

Digitalt årsmøte avholdes 27. februar - 2. mars 2023

Selskapsnummer: 7348

Velkommen til årsmøte i Sameiet Schleppegrells Gate 17

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. februar kl. 09:00 og lukker 2. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7348

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Valg av Styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Schleppegrells Gate 17

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Som møteleder foreslås Dan Dokken (OBOS).

Forslag til vedtak
Dan Dokken (OBOS) velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Som protokollvitne foreslås Thorkild G. Ramberg

Forslag til vedtak
Thorkild G. Ramberg velges som protokollvitne

Sak 4

Valg av Styremedlemmer

Innstilling
Valg av to (-2-) nye styremedlemmer til to (-2-) styremedlem roller.

Roller og kandidater

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

- Simon Hasselø Kline
- Sindre Aashildrød Karlsen

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 27.02.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.03.23
Selskapsnummer: 7348 **Selskapsnavn:** Sameiet Schleppegrells Gate 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken (OBOS) velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitne

Thorkild G. Ramberg velges som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av Styremedlemmer

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Simon Hasselø Kline

☐ Sindre Aashildrød Karlsen

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.

Endret på ekstraordinært årsmøte 15.10.2024

Husordensregler for eierseksjonssameiet Schleppegrells gate 17



1 Formål

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

2 Ansvar

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

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

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

3 Husordensregler

3.1 Fellesrom

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

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

3.2 Byggmessige endringer

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

3.3 Utleie/overdragelse

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

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

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

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

3.4 Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

3.6 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt og skal meldes til styret.

3.7 Avfall

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

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

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

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

3.8 Fellesarealene

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

3.9 Vaktmester

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

3.10 Dører til fellesarealene

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

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

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

4 Felles brannvarslingsanlegg

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

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

5 Klager

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BOLIGSAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 17

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

---

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER (husleie)

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

---

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

8 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

FERDIGATTESTER & REGULERINGER KOMMUNEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
SCHLEPPEGRELLS GATE 17B

Dato: 09.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502597
8199944

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 309

Vi viser til bestilling av 20241209 for SCHLEPPEGRELLS GATE 17B.

GNR. 228 BNR. 309

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1895.

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

364 m²

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

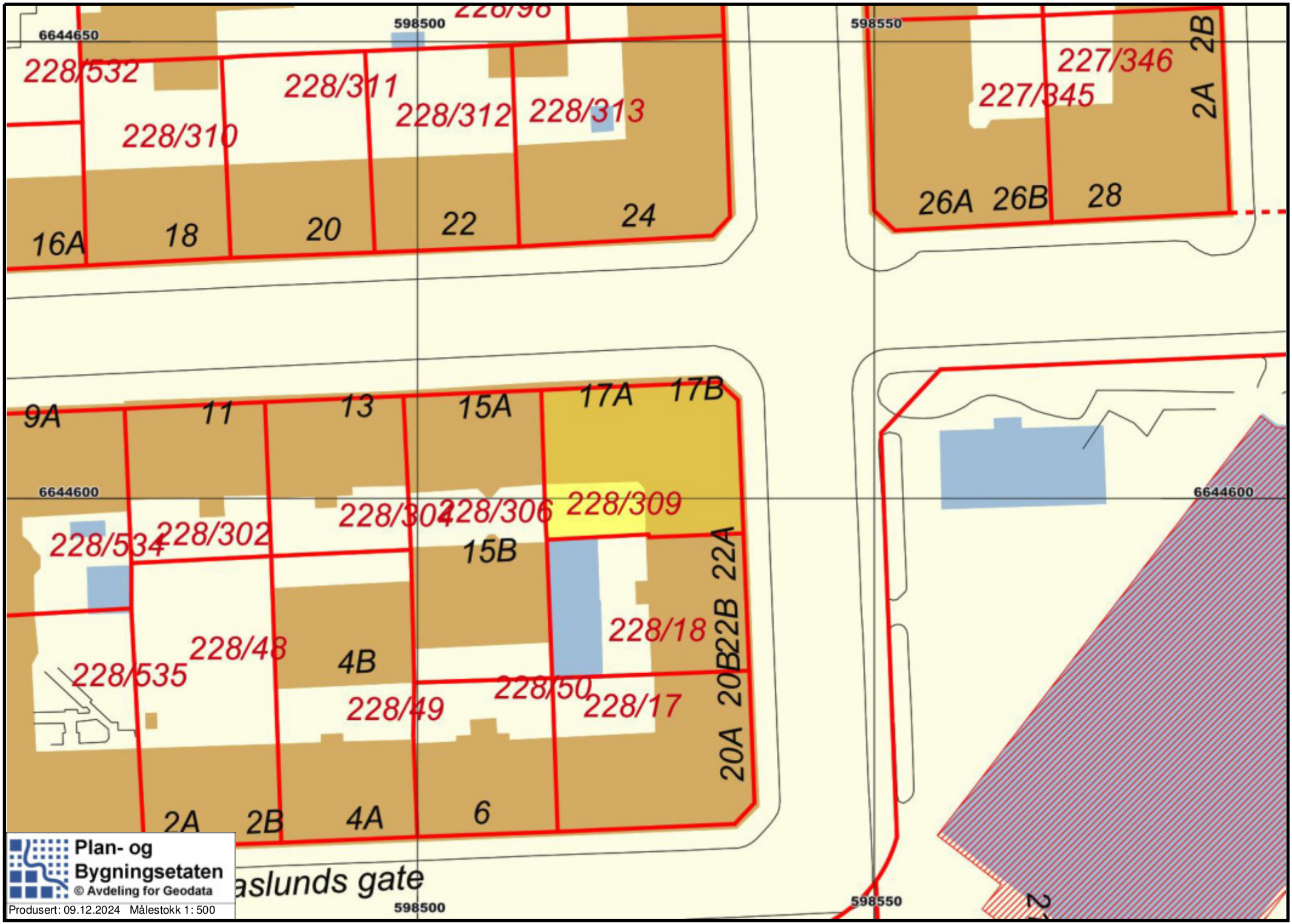
Målestokk= 1: 500.

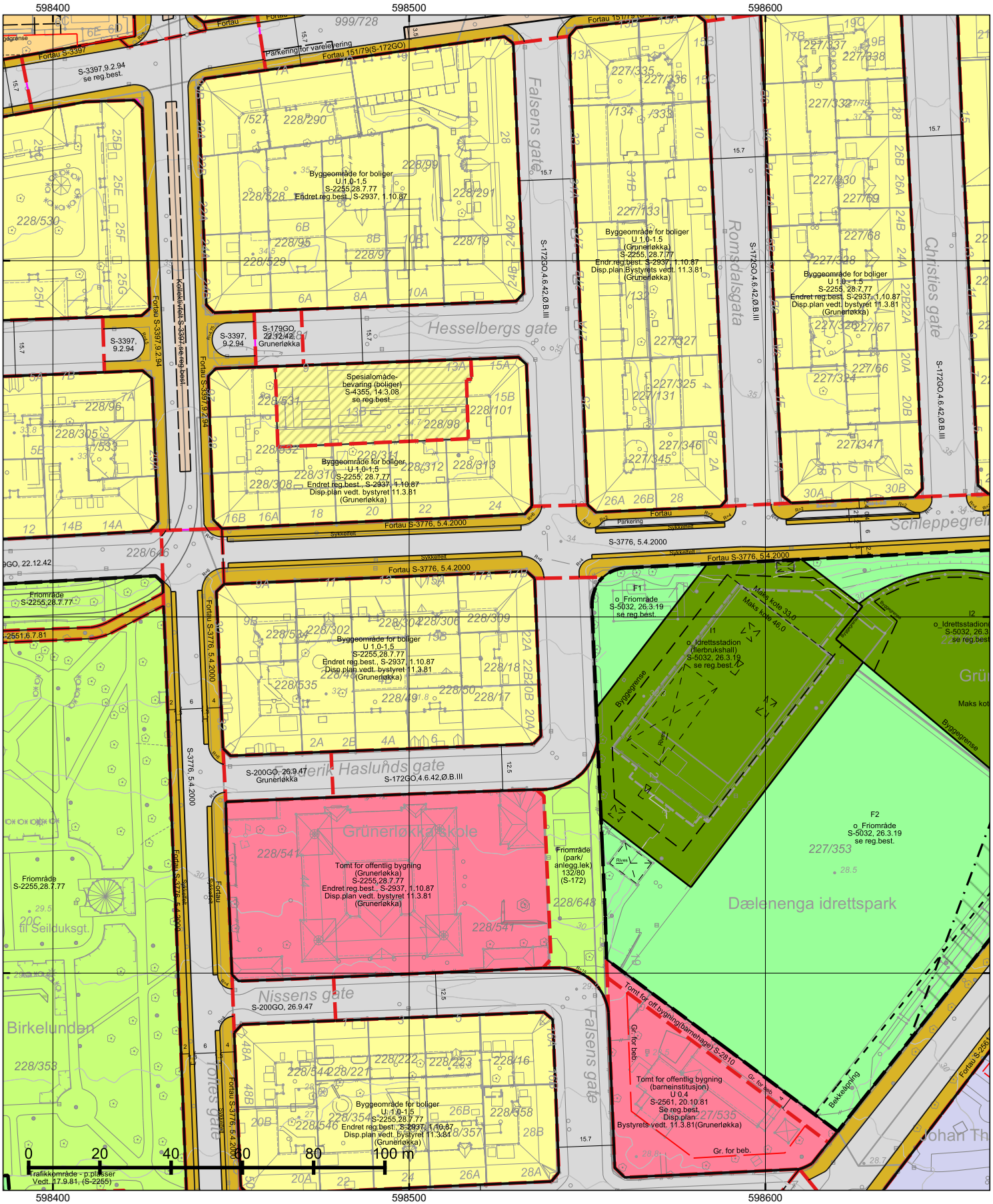
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644650
598500
598550
228/532
228/311
228/312
228/313
228/310
227/346
227/345
2B
2A
16A
18
20
22
24
26A
26B
28
9A
11
13
15A
17A
17B
6644600
228/534
228/302
228/304
228/306
228/309
15B
22A
22B
20B
20A
228/18
228/48
228/535
4B
228/50
228/49
228/17
2A
2B
4A
6
aslunds gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.12.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

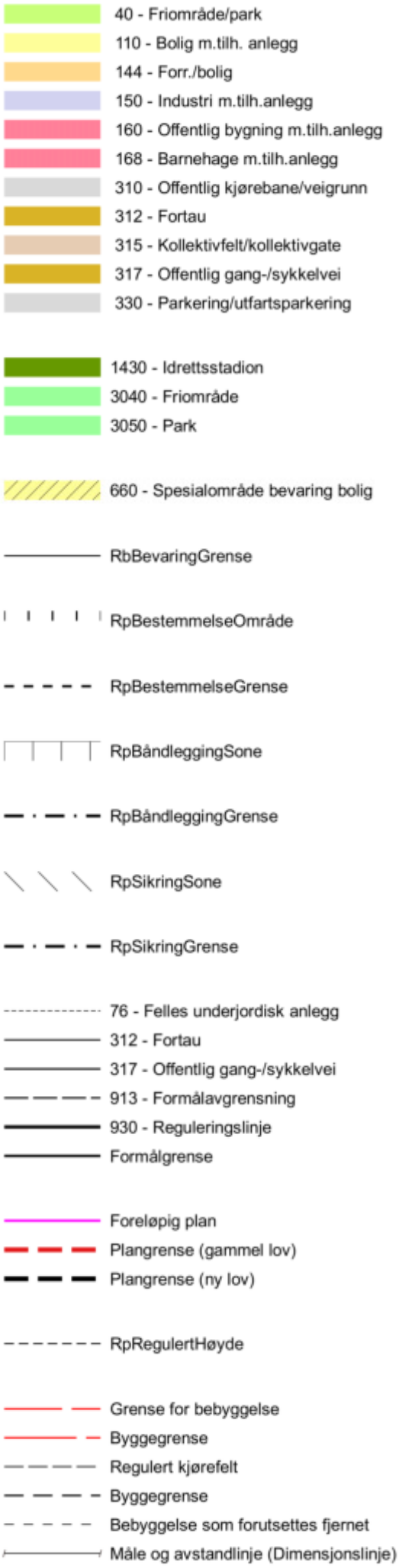
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

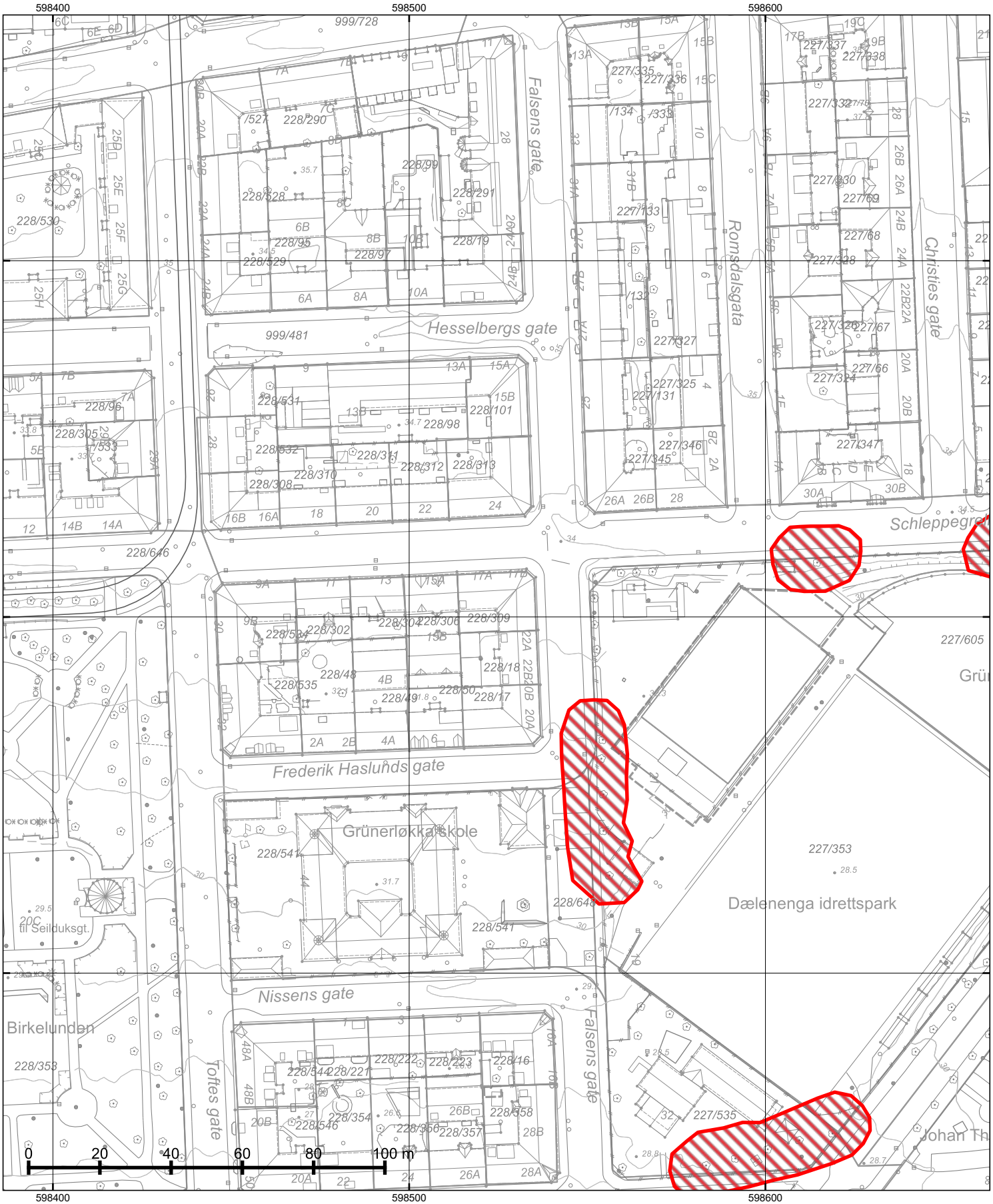
PlottID/Best.nr: 136735/ 86502597
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: SCHLEPPEGRELLS GATE 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/309

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

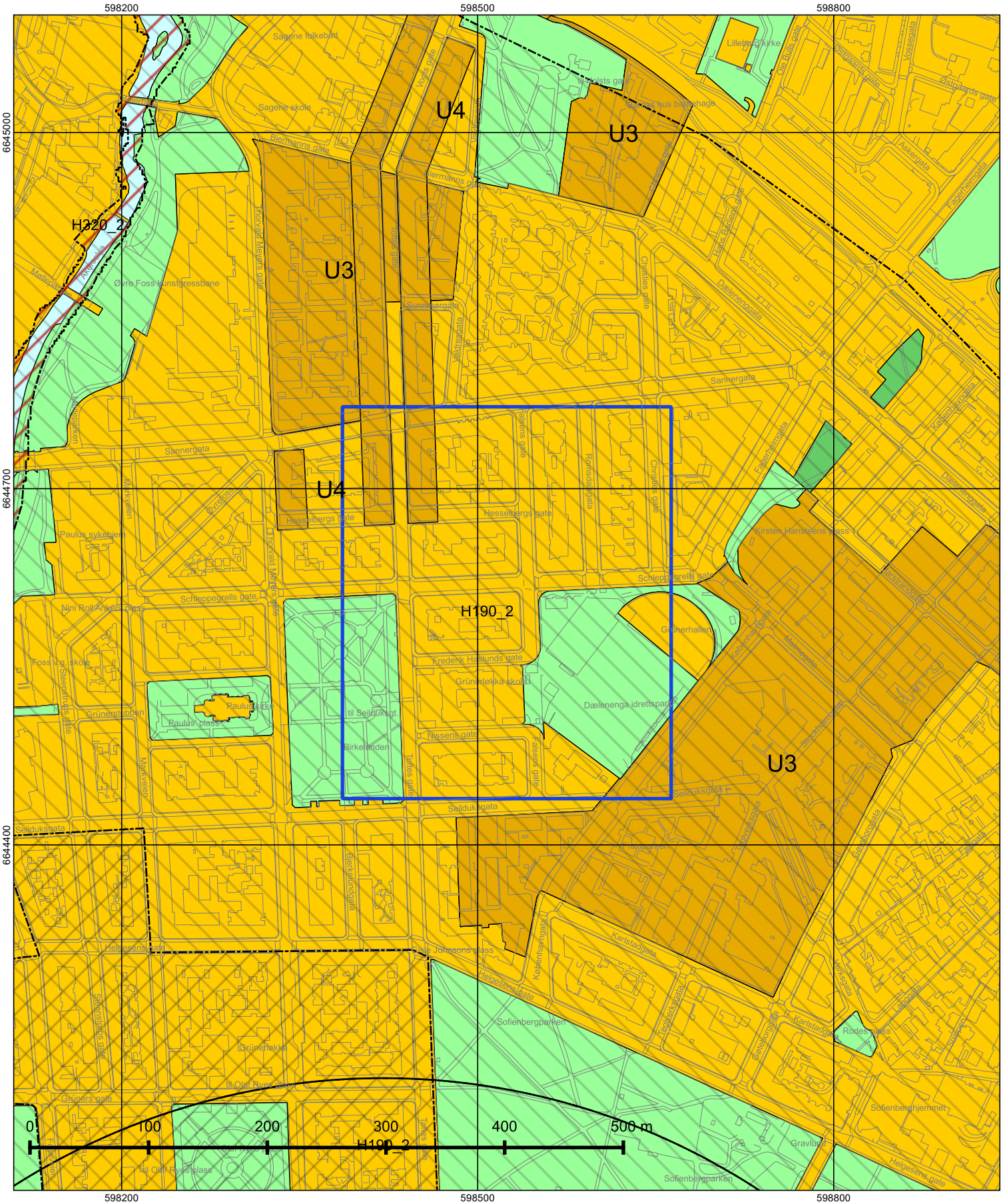
Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 136735/ 86502597
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: SCHLEPPEGRELLS GATE 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/309

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136735/86502597
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Linge Eiendom AS
Postboks 2821 Tøyen
0653 OSLO

KOPI

Dato: 18 JAN. 2005

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

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

FERDIGATTEST - SCHLEPPEGRELLS GATE 17

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.av w.c. i 1-4 etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Schleppegrells gt.17		70/630

Byggherre

Yngve Odne,
Schleppegrells gate 17,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Entreprenör Olaf M.Soelberg.
Vöyensvingen 36,

Oslo 4.

KR/SP

Dato

10.mars 1972

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

KR

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Mal. C-16. 10 000. ANDVORD 23840/71. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Schleppegrells gate 17
v/ Rita Johnsen
Bråtenaleen 32
0487 OSLO

29 JAN. 1998

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9302704-19 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Sigurd Sanna | Arkivkode:

Byggeplass:	Schleppegrells gate 17	Eiendom:	228/309//0
Tiltakshaver:	Sameiet Schleppegrells gate 17	Adresse:	v/Rita Johnsen, Bråtenalleen 3, 0487
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8 Tlf: 22 683802, 0577
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for den 14. desember 1993.

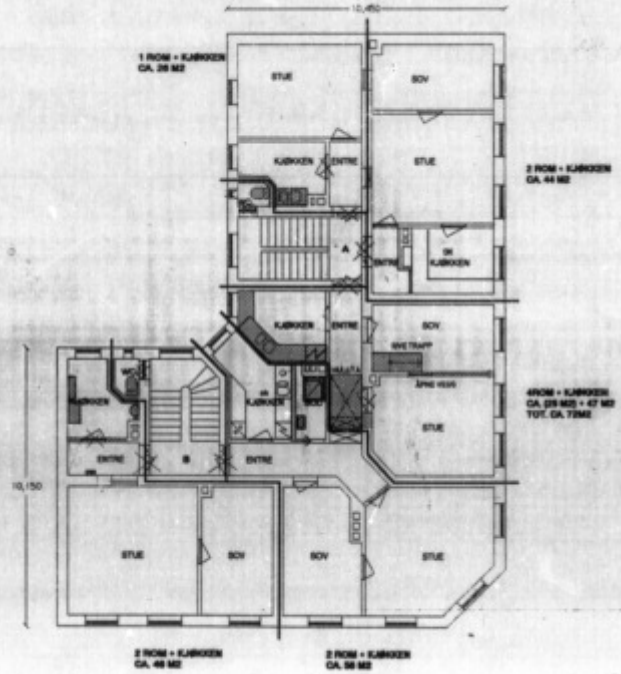
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Ørvind Rostli
Seksjonsleder

Sigurd Sanna
Avd. Ing. I

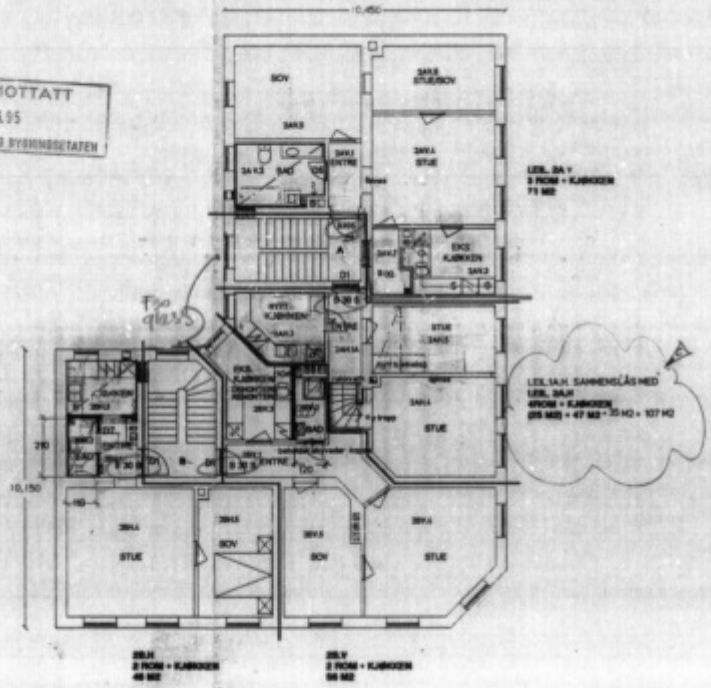
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



PLAN 2. ETG. FØR

MOTTATT
28.AUG.95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



PLAN 2. ETG. ETTER

TEGNFORKLARING

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm.
- Større hull/sl. i gulv.
- Riving av fast inventar.

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

NY PLAN:

- Nye vegger - glenderedning av åpninger.
- Nye vegger - glenderedning av åpninger, dobbel vegg.
- Platekledning på vegg.
- Gammel dør.
- Gammelt dørblad innsettes i eks. karm.
- Nye dører.
- Nye vinduer.
- Markering av mineralull i vegg.
- Markering av arbeider i himling.
- Markering av skjulte arbeider.
- Nye vertikale ventilasjonsrør.
- Nye reguleringsventiler.
- Asbestpanel.
- Vannledning.
- Gjenmuring av åpning.
- Ny W.C.
- Ny servant.
- Ny dusj.
- Sluk.
- Nytt badekar.
- Varmtvannsbereder.
- Oppvaskbenk.
- Grytestep.
- Skuffestejon.
- Overstep.
- Plass for kjøkkenstep.
- Plass for komfyr.
- Plass for vaskemaskin.
- Stikningsstep/tilgangsdekning.
- Leilighetsskille.

10

			SCHLEPPEGRELLSGATE 17	Eberhagen Arkitektkontor AS	
E	11.11.94	DIV. KORR	PLAN 2. ETG. FØR OG ETTER		
D	13.9.94	DIV. KORR.			
C	26.9.93	SAMMENSLÅ LEIL.			
B	28.10.92	KORR. BYGGESAKT		AK/Bb	1:100
A	3.8.92	KORR FOR ANBUD			23.11.89
			SAKE I ET SCHLEPPEGRELLSGATE 17	9305/- 89027	E 12

D. D. J.-No. 331/95
3 Bilag +2

Stadskonduktørens Kontor Kristiania
2073/95 = 2103/95 = 3267/95

372/97
Bilag.

Expeditions-Dokument

Anmeldelse
Situationsplan
3 Tegninger
angaaende Vaaningshus, Privet
14/12 96. 2 Skjøder
paa Matr.-No. 17 Fellesgaardsgade

Indleveret 22de August 1895 Attesteret 15de Februar 1898

Overendes Hr. Gjennemsynsdirigenten til Erklæring.

Christiania, den 23de August 1895.

D. Lange

B.
400/95

Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gaarder

Overendes den ærede Stadskonduktørinnen. Da Planen ikke giver Anledning til nogen Bemærkning, foreslaas Approbation meddelt.

Christiania 27 August 1895

D. Lange

497/95

Overendes Hr. Stadskonduktøren.

Intet at bemærke, naar Closetterne gives ventet paa hvelv, eller gives ventet paa anden lignende betryggende maade. Actio 29/8 1895 J. H. Bentzen

K. R. A. Sundhedskommissionens J. No. 402/95 Ingeniør
2073/95
1182. 95. I.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Efterlevelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser

Christiania 31te August 1895

G. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYKTIGHANDVERKER.NO
Zawodzie 20
80-726 GDANSK

Dato: 23.03.2018

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

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

Ferdigattest - Schleppegrells gate 17 B

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rørleggerfirma Lien & Co As
Storgata 52
2830 RAUFOSS

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

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453215			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart - Attestert av VAV		04.03.2024	1/5
Oversiktstegning VA			1/6

Sluttrapport for forurenset grunn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

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

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 17B
Gnr. 228 Bnr. 309 Snr. 6 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0349

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.

Notater