



PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SCHLEPPEGRELLS GATE 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **SCHLEPPEGRELLS GATE 20**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.02.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Jørgen Sylte Swensen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Schleppegrells gate 20, 0556 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
1894

GNR 228 BNR 311 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	90 244
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår	1894					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Romsdalsgata 2 A 36 m² 1930 1. etg 1 sov	30.10.2025	4 290 000	4 290 000	0	4 290 000	119 167
2 Hesselbergs gate 5 A 40 m² 1888 1. etg 1 sov	08.04.2025	4 300 000	4 510 000	47 877	4 557 877	113 947
3 Hesselbergs gate 8 C 38 m² 1898 1. etg 1 sov	30.06.2025	4 200 000	4 100 000	207 545	4 307 545	113 356
4 Toftes gate 22 B 38 m² 1894 1. etg 1 sov	19.02.2025	4 400 000	4 400 000	109 842	4 509 842	118 680
5 Sannergata 15 B 39 m² 1896 1. etg 1 sov	21.05.2025	3 900 000	4 050 000	392 904	4 442 904	113 921
6 Vogts gate 11 36 m² 1898 1. etg 1 sov	18.08.2025	3 800 000	3 750 000	406 493	4 156 493	115 458

En stor 2-roms, hvor kjøkken, overflater og innredninger er av eldre standard.

Fra tilstandsrapporten: Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og det må påregnes oppgraderinger. Flere bygningsdeler har i stor grad passert forventet brukstid, og tilstandsgrad er ofte satt på bakgrunn av alder, selv om enkelte forhold også har funksjonssvikt.

Leiligheten har et stort potensial, og beliggenheten er god.

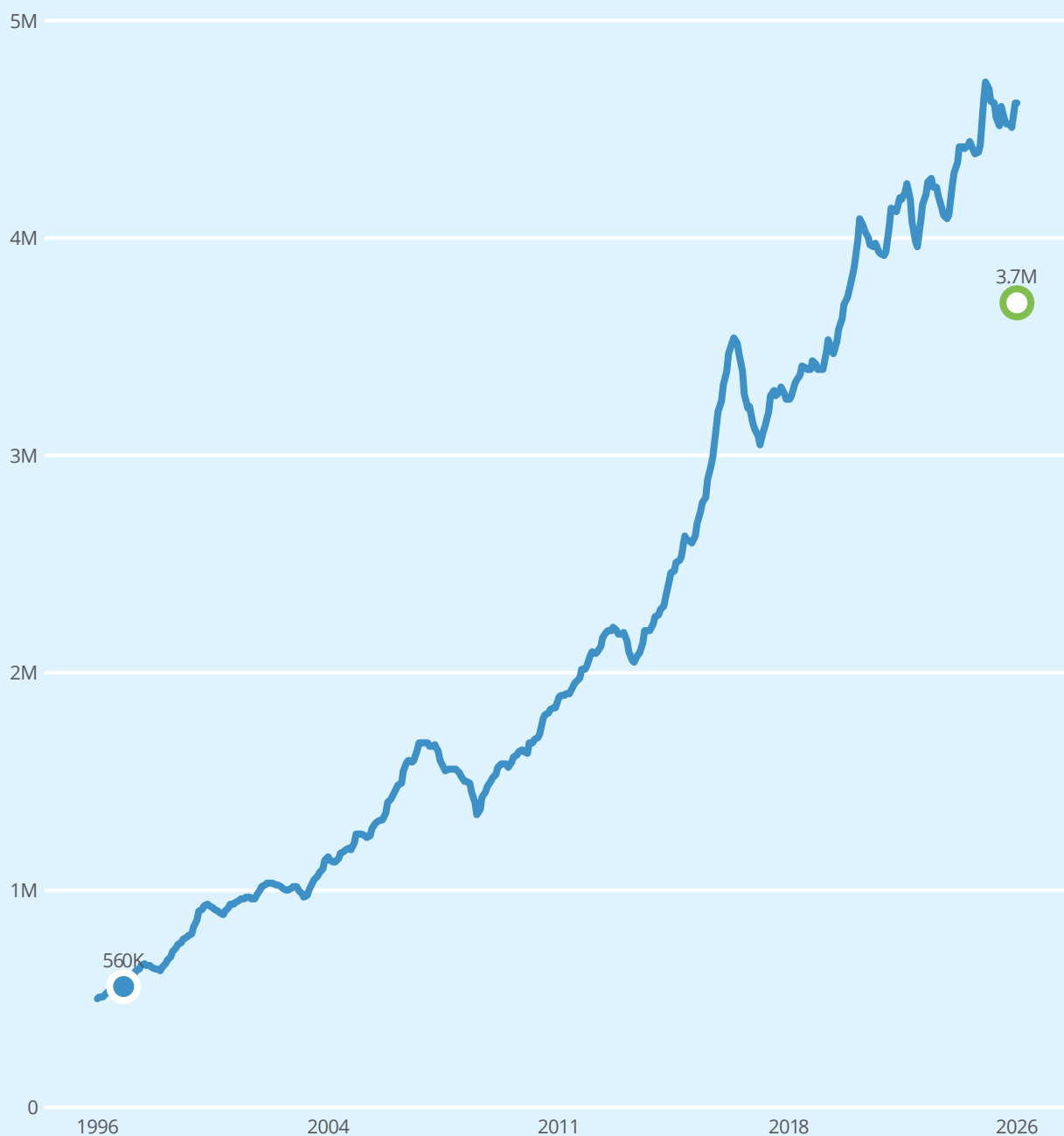
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
05.09.1997		05.09.1997	-	560 000	-	560 000	1

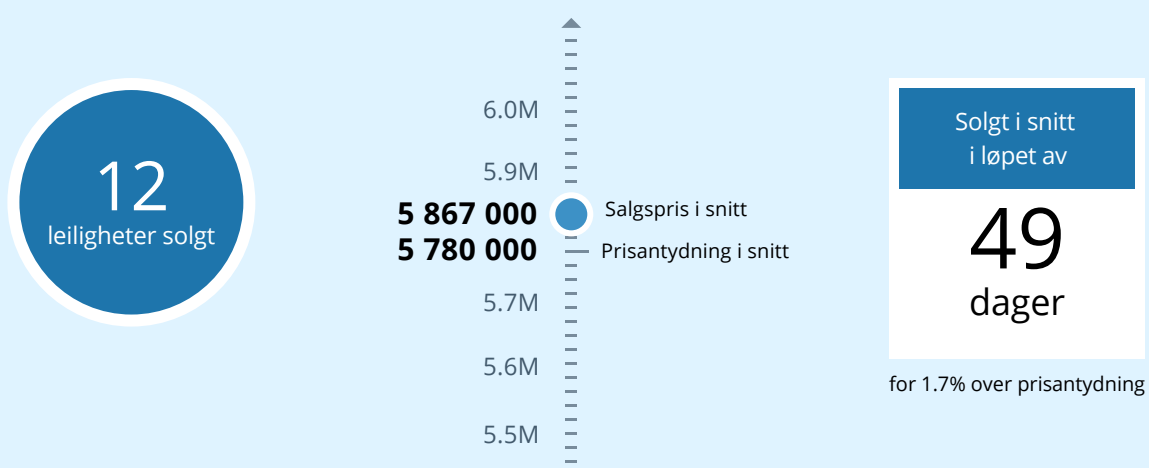
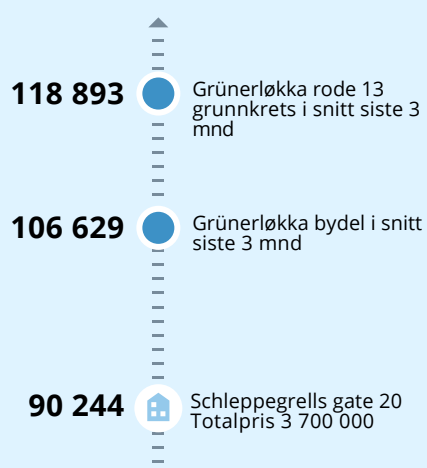
1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten er et oppussingsobjekt, og siste markedssalg var ikke åpent, men kjøpt av kommunen



Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport



Leilighet



Schleppereells gate 20, 0556 OSLO



OSLO kommune



gnr. 228, bnr. 311, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 12641-1238

Referansenummer: SO1119

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, annek, 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 lovlig (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en bygård fra 1894. Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og det må påregnes oppgraderinger. Det er registrert tekniske avvik og slitasje på både overflater, innredninger og installasjoner. Boligen kan skjulte skader som ikke er avdekket i denne rapporten. Flere bygningsdeler har i stor grad passert forventet brukstid, og tilstandsgrad er ofte satt på bakgrunn av alder, selv om enkelte forhold også har funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte eiendommer. Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Vinylbelegg i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innendig heltre furu fyllingsdører i trekarm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, speil og belysning.
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, og plass for frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felles sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Elektrisk avtrekksvifte er montert på bad.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Eldre automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp
Eldre sikringsskap er montert i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

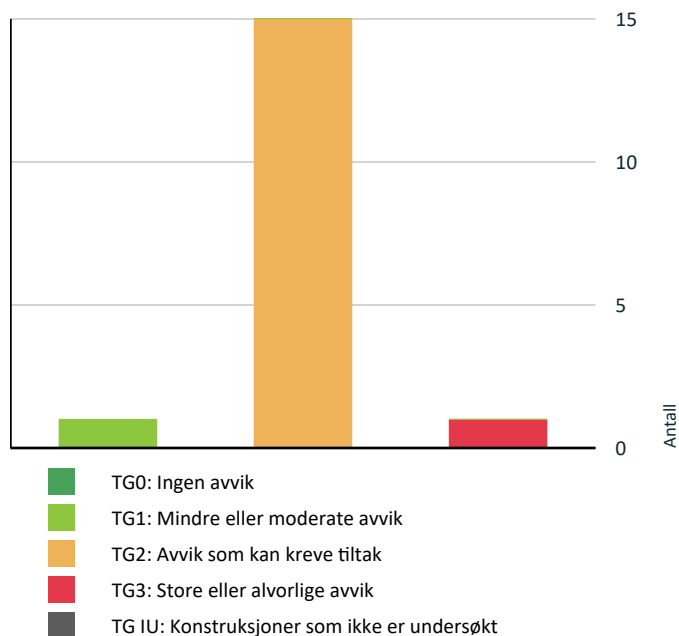
Leilighet

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

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger hos PBE og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

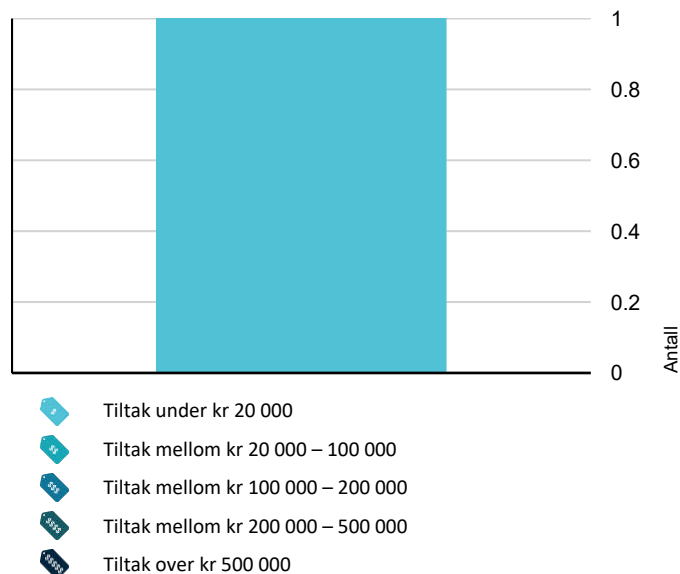
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:

Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1894

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes idag som bolig

Standard

Boligen er i fullt fungerende, men har gjennomgående lavere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er utført vedlikeholdsarbeider i boligen, men det må påregnes videre oppussing/modernisering av boligen. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk og arbeider utført av ufaglærte, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Vær klar over denne risikoen.

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarung.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flassing, avskallet maling og nedbrutt overflate på vinduer.

Videre er det observert sprekker og slitasje i lister og utføringer.

Det er også registrert tegn på kondens på innsiden av enkelte vinduer.

Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene er overskredet.

Det er ikke registrert akutte skader, men alder tilsier gradvis svekkelse av funksjon og materialer.

Eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer som tilfredsstiller dagens krav, og det er økt risiko for punktering av glass.

Årsak:

Overflateskader på vinduer, lister og utføringer vurderes å skyldes langvarig påvirkning fra sol, fukt, nedbør og manglende eller begrenset vedlikehold.

Kondens på innsiden av vinduer kan skyldes høy luftfuktighet innendørs, begrenset ventilasjon, kuldebroer og vinduene alder og isolasjonsevne.

Aldersrelatert slitasje og materialforringelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av vinduer, herunder skraping, grunning og overflatebehandling av utsatte flater.

Lister og utføringer bør repareres og overflatebehandles der det er behov.

På sikt bør utskifting av vinduer vurderes, særlig med tanke på energieffektivitet, innneklima og vedlikeholdsbehov.

Tiltak bør sees i sammenheng med øvrige oppgraderinger av boligen.

Konsekvens:

Dersom forholdene ikke følges opp, kan dette føre til videre nedbrytning av trevirke, økt varmetap, trekk og redusert komfort.

Kondens kan over tid bidra til fuktskader på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Økt risiko for punktering kan medføre behov for utskifting av glass eller hele vinduer.

TG2 settes for å belyse alder, slitasje, redusert energieffektivitet og forventet fremtidig vedlikeholds- og utskiftingsbehov.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er registrert svelling i nedre del av dørbladet, som indikerer fuktpåvirkning.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes normal aldring kombinert med fuktpåvirkning, eksempelvis fra kondens/vannsløp ved terskel.
Manglende eller redusert overflatebeskyttelse kan bidra til svelling i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet område og overflatebehandle døren for å hindre videre fuktpåvirkning.
Videre bør det følges med på utviklingen. På sikt bør utskifting av entrédøren påregnes.
Konsekvens:
Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan svellingen øke og føre til ytterligere nedbrytning av treverket, redusert funksjon og forkortet levetid på døren.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Vinylbelegg i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak

Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på overflater, og flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg utløpt normal levetid.
Det er observert riss og overfladiske sprekker i både vegger og himlinger, samt enkelte misfarginger og skjolder på innvendige vegger og/eller himlinger.
Årsak:
Sprekkdannelse og slitasje vurderes å være aldersrelatert og typisk for eldre bygninger.
Slike forhold kan skyldes naturlige materialbevegelser over tid, herunder mindre setninger, tørkesvinn og forskjeller i bevegelser mellom puss, underlag og øvrige materialer.
Misfarginger og skjolder kan ha sammenheng med tidligere fuktpåvirkning, kondens, smuss eller aldring av overflater.
Det er foretatt fuktmålinger på enkelte overflater med egnet instrument (Protimeter MMS3), og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Videre observasjon anbefales og det må påregnes generell overflateoppussing i boligen.

Konsekvens:

Så lenge sprekken ikke utvikler seg ytterligere og det ikke foreligger forhøyede fuktverdier, vurderes forholdene i hovedsak å være av kosmetisk karakter.

Dersom slitasje og overflateskader ikke følges opp over tid, kan dette medføre behov for mer omfattende oppussing senere.

TG2 settes for å belyse aldersrelatert slitasje, registrerte riss og behov for generell overflateoppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

Antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire, og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I soverom er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på

evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2 meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1894

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke inspisert i sin helhet grunnet gulvbelegg og manglende adgang til konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige flater.

I stue er det målt en generell høydeforskjell på ca. 5 mm over gulvets lengde, samt lokalt målt ca. 9 mm.

Videre er det målt en nivåforskjell mellom kjøkken og bod på ca. 120 mm.

Det er også registrert en del knirk i gulvet enkelte steder. Knirk oppstår ved belastning når man går på gulvet.

Det er utført stikkprøvemålinger på overflater med Protimeter MMS3 uten at det er påvist unormale fuktverdier.

Årsak:

Begrenset visuell kontroll skyldes manglende tilgjengelighet uten destruktive inngrep.

Nivå- og høydeforskjeller kan skyldes setninger i grunnen, konstruksjonsbevegelser over tid eller utførelse etter eldre standard.

Knirk i gulv kan oppstå når gulvplater eller gulvbord beveger seg mot festemidler i underlaget. Vanlige årsaker er krymping i bjelkelag, bevegelser i tilfæres eller at gulvplater er festet uten effektiv liming.

Sett i lys av bygningens alder vurderes dette som ikke uvanlig.

Bjelkelaget er ikke synlig, og konstruksjonen kan derfor ikke vurderes nærmere uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Videre observasjon anbefales.

Eventuelle tiltak kan vurderes dersom knirk eller nivåforskjeller oppleves som sjenerende eller øker i omfang.

For å velge riktig metode for eventuell utbedring av knirk må årsaken kartlegges nærmere, noe som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

Utbedring av nivåforskjeller vurderes normalt som lite økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

Konsekvens:

Skjulte avvik eller skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.

TG2 settes for å belyse begrenset inspeksjonsmulighet, målte nivåforskjeller og registrert knirk, sett i sammenheng med bygningens alder.

Innvendige dører

Innvendig heltre furu fyllingsdører i trekarm.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdørene fungerer tilfredsstillende per befaringstidspunktet, men har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er observert slitasje og bruksslitasje som vurderes å være aldersrelatert.

Årsak:

Forholdet skyldes normal aldring og langvarig bruk.

Innerdører, hengsler, låsekasser og øvrige beslag har begrenset teknisk og funksjonell levetid og vil over tid få økt behov for justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig så lenge dørene fungerer.

Det må påregnes jevnlig justering av dørblad og utskifting av beslag eller dørvidere ved behov.

Utskifting av innerdører vurderes normalt som mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering av boligen.

Konsekvens

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon, økt behov for justering og vedlikehold.

TG2 settes for å belyse alder, slitasje og forventet fremtidig vedlikeholds- og utskiftingsbehov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Elektriske varmekabler på bad er ikke funksjonstestet på befaringen.

Elektriske panelover er påslått på befaringen og fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på oppvarmingskilder i boligen.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og bruk over tid.

Elektriske panelovner og varmekabler har begrenset forventet levetid, og funksjon og energieffektivitet kan reduseres med alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige dersom oppvarmingsløsningene fungerer tilfredsstillende.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold.

Ved fremtidige oppgraderinger eller renovering kan utskifting til nyere og mer energieffektive løsninger vurderes.

Konsekvens:

Når oppvarmingskilder nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for driftsfeil, redusert varmeeffekt og høyere energiforbruk.

Dette kan over tid medføre behov for utskifting eller oppgradering.

TG2 settes for å belyse alder, slitasje og forventet fremtidig oppgraderingsbehov for oppvarmingskildene.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Badet er fungerende, men ukjent alder på våtrommet.

Antatt utført før TEK07, verifisert i sluk blant annet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett

-Dusjhjørne

-Servant, speil og belysning.

-Opplegg for vaskemaskin

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for membran/tettesjikt er 20-25 år.

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder på veggflater.

Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse. Sprekkdannelser i fuger oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget eller svekkelse av fugematerialet over tid.

Silikon- og fugemasser har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.

Videre er det registrert bomlyd i enkelte veggfliser, noe som indikerer manglende eller redusert limheft mellom flis og underlag. Dette gir hul lyd ved lett banking.

Årsak:

Forholdene vurderes å skyldes slitasje over tid, høy fuktbelastning og bevegelser i underlaget, slik det ofte forekommer i våtrom.

Bomlyd i fliser kan skyldes dårlig eller ujevn limpåføring, uttørket lim, konstruksjonsbevegelser eller fuktpåvirkning bak flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av fuger.

Skadet, sprukket eller misfarget fugemasse bør fjernes og fuges på nytt ved behov.

Fliser med bomlyd bør følges opp, og utbedring eller utskifting vurderes dersom omfanget øker eller fliser løsner.

Konsekvens:

Dersom forholdene ikke følges opp, kan dette føre til videre nedbrytning av fugemateriale og økt risiko for sopp- og muggvekst.

Fliser med bom kan over tid løsne eller sprekke, og ved skade på tettesjikt kan det oppstå fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner.

TG2 settes for å belyse slitasje og risiko.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 36mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 170 cm, og ca. 10 mm fall til sluk i dusjonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at gulvet i dusjonen har redusert lokalt fall mot sluk.

Forholdet medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluket, og det kan oppstå vanddammer på gulvet i dusjonen.

Videre er det registrert sprekker i flere fliser på gulvet.

Sprekkene medfører redusert beskyttelse mot fukt og gir risiko for at vann kan trenge inn bak flislaget, særlig i våtrom med høy fuktbelastning.

Det er også registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder.

Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse.

Silikon- og fugemasser har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.

Årsak:

Redusert lokalt fall i dusjonen vurderes å kunne skyldes mangelfull etablering av fall ved oppføring av våtrommet.

Sprekker i fliser kan skyldes punktblastning, mekanisk påvirkning, bevegelser i underlaget, feil ved liming eller temperaturpåvirkning.

Skader i fuger vurderes å skyldes slitasje over tid, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer i dag, men videre observasjon anbefales.

Ved fremtidig rehabilitering bør korrekt lokalt fall i dusjsonen etableres i henhold til gjeldende krav og preaksepterte løsninger.

Sprukne fliser anbefales skiftet ut, og underlaget bør kontrolleres for eventuelle skader eller tegn til fukt.

Skadet eller svekket fugemasse bør fjernes og fuges på nytt ved behov.

Konsekvens:

Utilstrekkelig lokalt fall i dusjsonen kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning, redusert hygienisk tilstand og vanninntrengning over tid.

Sprekker i fliser og fuger kan gi økt risiko for skade på tettesjikt og underliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke følges opp.

TG2 settes for å belyse redusert lokalt fall i dusjsonen, registrerte skader i fliser og fuger samt risiko.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Sett i lys av alder vurderes gjenværende levetid som begrenset, og jevnlig oppfølging anbefales.

Videre er dokumentasjon på utførelse av membranarbeider ikke fremvist.

Utførelse og detaljer rundt tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Det er heller ikke mulig å se mansjett på gjennomføringer for avløp gjennom gulv og fliser, noe som gir begrenset mulighet for å kontrollere korrekt utførelse av tettesjikt rundt gjennomføringene.

Det er synlig mansjett i sluket.

Årsak:

Forholdene vurderes å skyldes alder på membranløsningen, hvor mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er passert, kombinert med naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Manglende dokumentasjon kan skyldes at dokumentasjon ikke er tatt vare på, ikke er overlevert, eller at arbeidene er utført uten tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til gjeldende krav.

Manglende synlige mansjetter kan skyldes skjult løsning bak fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige men oppgradering av våtrommet bør påregnes på sikt.

Det anbefales imidlertid jevnlig visuell kontroll av våtrommet for å avdekke tidlige tegn til fukt eller lekkasjer.

Ved fremtidig rehabilitering bør membran og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnormen.

Konsekvens:

Når membranløsninger nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Manglende dokumentasjon og begrenset innsyn i kritiske detaljer innebærer at skjulte feil ikke kan utelukkes.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid og føre til skade på underliggende konstruksjoner.

TG2 settes for å belyse alder på membran, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til utførelse av tettesjikt og gjennomføringer.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Gulvstående toalett
- Dusjhjørne
- Servant, speil og belysning
- Opplagg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for sanitærutstyr i boligen.
Det er registrert merker og riper på overflater, som indikerer bruksslitasje.
Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og bruk over tid.
Sanitærutstyr har begrenset teknisk og funksjonell levetid, og overflater vil gradvis få bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige men utskifting bør påregnes på sikt. Videre oppfølging anbefales.
Utskifting ved funksjonssvikt, eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom.
Konsekvens:
Videre slitasje kan medføre redusert estetisk uttrykk og på sikt funksjonssvikt.
TG2 settes for å belyse alder, slitasje og forventet fremtidig utskiftingsbehov.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften på badet fremstår å være tilkoblet en felles ventilasjonssjakt som er beregnet for naturlig avtrekk.
En slik løsning er ikke i tråd med anbefalte ventilasjonsprinsipper.
Mekanisk avtrekk i sjakt beregnet for naturlig oppdrift kan påvirke trykkforholdene i sjakten negativt.
Årsak:
Forholdet kan skyldes ettermontering av mekanisk avtrekksvifte uten tilpasning til byggets opprinnelige ventilasjonsløsning.
Naturlige ventilasjonssjakter er ikke prosjektert for mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å avklare ventilasjonsløsningen med sameiet/borettslaget.
Videre bør det vurderes å koble avtrekksviften fra felles sjakt, eller etablere egen separat avtrekkskanal dersom dette er teknisk mulig.
Ventilasjonsløsningen bør tilpasses byggets tekniske forutsetninger.
Konsekvens:
Mekanisk avtrekk i sjakt beregnet for naturlig ventilasjon kan skape overtrykk, føre til tilbakeslag av luft og lekkasje til andre boenheter.
Dette kan medføre luktpredning, redusert ventilasjonsfunksjon og forringet inneklima både i egen boenhet og i tilstøtende enheter.
Dårlig ventilerings av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres.
Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m³/h og 54 m³/h ved grunnventilering.
TG2 settes for å belyse risiko med avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 49%, temperatur 11 grader C og duggpunkt 1,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, og plass for frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblender.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige skader i benkeplaten som følge av fuktpåvirkning.

Skadene fremstår i form av svelling, avskalling av laminat og misfarging.

Slike skader oppstår typisk ved gjentatt vannsøl.

Når platematerialet sveller, svekkes både funksjon og estetisk verdi, og dette kan føre til videre skader på tilstøtende innredning.

Videre fremstår kjøkkenet som funksjonelt, men er av eldre dato og har preg av normal bruksslitasje. Det må påregnes renovering på sikt.

Årsak:

Skader i benkeplaten vurderes å skyldes vanninntrenging i skjøter, eller gjennom skader i laminatoverflaten, ofte som følge av vannsøl over tid.

Generell slitasje og redusert standard på kjøkkenet skyldes alder, bruk og normal slitasje. Kjøkkeninnredning og overflater har begrenset teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bør kjøkkenet følges opp med jevnlig vedlikehold.

Renovering eller utskifting av kjøkkeninnredning kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av boligen.

Konsekvens:

Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan skadene i benkeplaten forverres og medføre ytterligere nedbrytning av innredning og omkringliggende bygningsdeler.

Generell slitasje kan også medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet.

TG2 settes for å belyse fuktskader i benkeplate, aldersrelatert slitasje og forventet behov for fremtidig renovering av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felles sjakt.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er usikkert hvor kanalen fra kjøkkenventilatoren er tilkoblet, og om løsningen for avkast er godkjent av sameiet. Ventilatoren har egen motor, og det kan ikke utelukkes at denne er tilkoblet en felles ventilasjonssjakt beregnet for naturlig avtrekk. En slik løsning er ikke i tråd med anbefalte ventilasjonsprinsipper. Videre er det ikke registrert tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet. Effektiv avtrekksventilasjon forutsetter at ny luft kan tilføres rommet, for eksempel via ventil i vegg. Manglende tilluft reduserer avtrekksfunksjon. Ventilatoren fungerer ved befarings, men det mangler filter under viften. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren, og utskifting må påregnes.

Årsak:

Forholdene kan skyldes uavklart eller feil tilkobling av ventilator til felles avtrekkskanal, samt manglende tilpasning av ventilasjonsløsningen ved ombygging eller endring av kjøkken.

Manglende tilluft kan skyldes at dette ikke er etablert ved prosjektering, eller at senere endringer i rombruk og ventilasjonsløsning har redusert lufttilførselen.

Ventilatorens alder og normal slitasje på viftemotor og øvrige komponenter vurderes å være årsak til redusert standard og manglende filter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å avklare hvor kjøkkenventilatoren er tilkoblet, og om løsningen er godkjent av sameiet.

Videre bør det vurderes å etablere tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet for å sikre korrekt funksjon av avtrekket.

Manglende filter bør monteres, event utskifting av ventilatoren bør vurderes.

Konsekvens:

Feil eller uavklart tilkobling av ventilator kan føre til redusert ventilasjonsfunksjon, trykkforstyrrelser i felles sjakt og risiko for luktspredning til andre boenheter.

Manglende tilluft kan gi dårlig fjerning av matos, fukt og lukt, og redusert innneklima.

Eldre ventilator med manglende filter kan gi lavere effektivitet og behov for utskifting.

TG3 settes for å belyse usikker ventilasjonsløsning, manglende tilluft, manglende filter og passert forventet levetid på ventilatoren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringsstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for slitasje og fremtidige lekkasjer. Oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting anbefales.

Videre er det påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer for vannrør på kjøkkenet. Det skulle vært benyttet tettemuffer mellom vannrør og varerør i rør-i-rør-systemet.

Det mangler tettemuffer på varerør for vann, noe som innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluk, men kan spre seg til rom uten sluk.

Det er heller ikke registrert vannskap tilhørende rør-i-rør-systemet.

Dette medfører usikkerhet knyttet til hvordan vannrørene og de enkelte kursene er fordelt til sanitærutstyret, blant annet på badet.

Årsak:

Aldersforholdene skyldes at enkelte vannrør stammer fra tidligere oppgraderinger, og samlet alder på deler av anlegget innebærer at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer vurderes å skyldes manglende montering ved installasjon eller senere fjerning av nødvendige tettemuffer og tilhørende komponenter i rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige så lenge anlegget fungerer og det ikke foreligger lekkasjer. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og planlegging av fremtidig utskifting av vannledningene.

Manglende tettemuffer bør utbedres slik at rør-i-rør-systemet fungerer etter hensikten og lekkasjevann ledes til sluk.

Videre bør det avklares om vannskap kan etableres eller dokumenteres for bedre oversikt og lekkasjesikkerhet. Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Konsekvens:

Når vannledninger nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Manglende tettemuffer og vannskap kan føre til at lekkasjevann ikke fanges opp, og dette kan medføre skjulte fukt- og vannskader i konstruksjoner og rom uten sluk, med potensielt store utbedringskostnader.

TG2 settes for å belyse alder på vannledningene, mangelfull utførelse av rør-i-rør-løsning og økt risiko for lekkasje og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. .

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringsstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for slitasje og fremtidige problemer.

Videre oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting anbefales.

Årsak:

Enkelte avløpsrør stammer fra tidligere oppgraderinger, og samlet alder på deler av avløpssystemet innebærer at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.

Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll.

Utskifting av deler av avløpsrørene bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller renovering av boligen.

Konsekvens:

Når avløpsrør nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og brudd.

Eventuelle skader kan utvikle seg gradvis og føre til fukt- og vannskader med påfølgende kostbare utbedringer.

TG2 settes for å belyse alder, passert forventet levetid og behov for fremtidig oppfølging og utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Elektrisk avtrekksvifte er montert på bad.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1894

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rom som ikke har ventilasjon eller tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Luftutskifting i disse rommene skjer i hovedsak kun ved åpning av vinduer.

Videre er det montert avtrekksvifte på badet. Det er usikkerhet knyttet til om viften er tilkoblet en felles ventilasjonssjakt som er beregnet for naturlig avtrekk.

Det er også usikkert hvor kanalen fra kjøkkenventilatoren er tilkoblet, og om løsningen for avkast er godkjent av sameiet.

Ventilatoren har egen motor, og det kan ikke utelukkes at denne er tilkoblet felles ventilasjonssjakt beregnet for naturlig avtrekk.

Årsak:

Bygget er oppført i 1894 og er i utgangspunktet basert på naturlig ventilasjon, slik det var vanlig etter datidens byggeskikk.

Manglende eller begrenset ventilasjon skyldes manglende etablering av ventiler, senere endringer i bruk og utskifting av vinduer uten ventiler.

Ettermontering av mekaniske avtrekksvifter på bad og kjøkken uten avklaring av tilkobling mot felles sjakter kan ha ført til løsninger som ikke er tilpasset byggets opprinnelige ventilasjonssystem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonsforholdene, for eksempel ved etablering av tilluftsventiler i rom med mangelfull ventilasjon.

Videre anbefales det å avklare med sameiet/borettslaget hvordan avtrekksvifte på bad og kjøkkenventilator er tilkoblet, og om løsningene er godkjent.

Eventuelle tiltak bør tilpasses byggets tekniske løsning.

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert inneklimate, økt fuktbelastning, luktproblemer og økt risiko for kondens, mugg- og soppvekst.

Mekanisk avtrekk i sjakt beregnet for naturlig ventilasjon kan gi trykkforstyrrelser, tilbakeslag av luft og luktspredning til andre boenheter, samt redusert ventilasjonsfunksjon.

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

TG2 settes for å belyse utilstrekkelig ventilasjon, usikre avtrekksløsninger og forhold knyttet til byggets alder og opprinnelige ventilasjonsprinsipp.

TG1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 6 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Eldre automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp

Eldre sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Elektroinnstallasjon AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.

1900 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

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?

Ukjent Eier har leid ut leiligheten og ikke bodd der selv.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.

Årsak:

Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel.

Manglende måling skyldes at dette ikke er gjennomført eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonverdier kan ha negative konsekvenser for helse over tid.

Ifølge anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør effektive radonreduserende tiltak iverksettes dersom årsmiddelverdien i oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, i tråd med anbefalinger fra tidligere Statens strålevern.

Konsekvens:

Uten gjennomført radonmåling er det ikke mulig å vurdere om radonnivået i boligen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Eventuelle forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

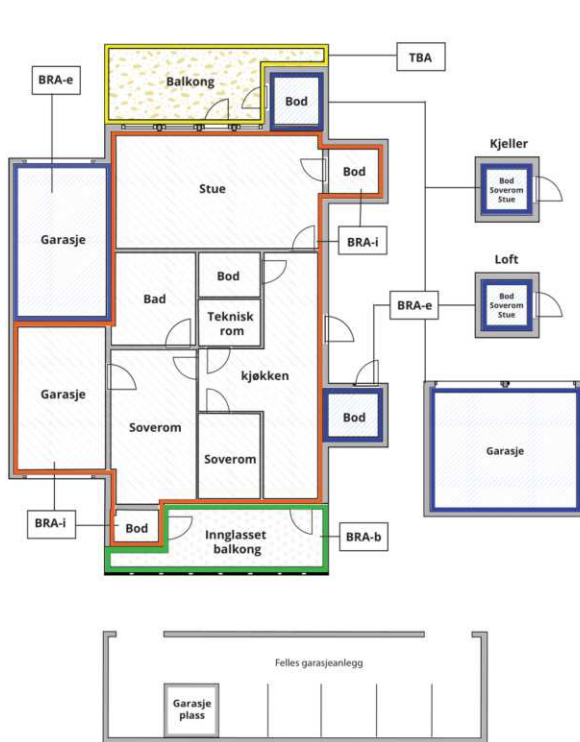
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	41	3		44	
SUM	41	3			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom	Bod i kjeller, og bod på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer også to boder, en på ca 3m² i på loft med skråtak, og en i kjeller under trappeløpet med lav takhøyde og ikke måleverdi areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger hos PBE og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Tony Moe	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	311		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Schlepppegrells gate 20							
Hjemmelshaver Oslo Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde på Grünerløkka i område som er regulert til boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oslo kommune signerer ikke egenerklæringer på utleieboligene de selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 dampsperran 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SO1119>

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



Adresse

Schleppegrells gate 20, 0556 OSLO

Dato for energimerking

03.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255166

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80574053

Gårdsnummer

228

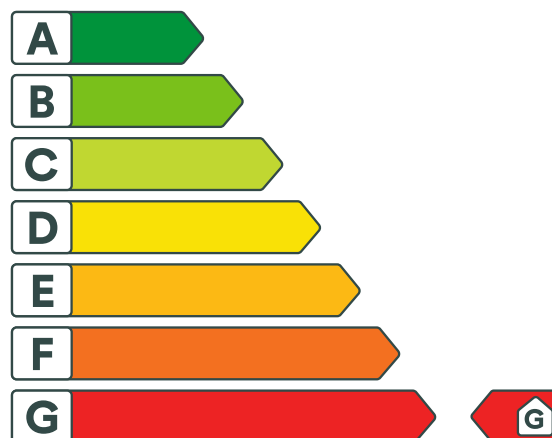
Bruksnummer

311

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0102


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1894

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

394,06 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

394,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 782 kWh



Schleppegrells gate 20, 0556 OSLO



Detaljering

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



Schleppegrells gate 20, 0556 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 26: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



OAE FORRETNINGSFØRSEL

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Aksept AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

Dato: 06.02.2026

Deres ref.: 92260035
Vår ref.: 026-1- 2 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 06.02.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon nr. 2 i
Schleppegrells gate 20 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Schleppegrells gate 20 Boligsameie
Org.nr.:	980946673
Seksjonsnr.:	2
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79540147
Selger(e):	Boligbygg Oslo Kf
Adresse:	Schleppegrellsgt. 20, 0556 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	18 665

Månedlige kostnader:

Dugnad	100,00
Fellesanlegg tv/nett	247,00
Fellesutgifter	3 575,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	3 922,00
---------------------------------	----------

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har ikke lån.

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Peder Gaare. Mob. 92052212,
e-post: pdrgaare@gmail.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130

E-post: post@oae.no

Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

V E D T E K T E R

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20. oktober 1997. Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2009

§ 1. NAVN

Sameiets navn er Schleppegrells gate 20 Boligsameie. Sameiet består av 9 seksjoner av eiendommen G.nr 228, B.nr 311 i Oslo i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2. FORMÅLET

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- ivareta saker av felles interesse

§ 3. BRUKEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonseier har ikke lov til å gjøre inngrep i bærende konstruksjoner uten forhåndsgodkjenning fra styret.

§ 4. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

For å kompensere for malerarbeid og bortkjøring av søppel, skal det ilegges en flytteavgift på kr. 500 for utflytter og kr. 500 for innflytter.

Skade/vedlikehold på fasade hvis årsak er balkongetablering, skal bekostes av balkongeierne.

§ 5. HEFTELSESFORM

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i sameiet i forhold til bruttoareal for de respektive enheter, unntatt er balkonger.

Styret fastsetter å-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Eier av seksjon med balkong er økonomisk ansvarlig for og kan av styret pålegges både periodisk og ekstraordinært indre og ytre vedlikehold av balkong, når styret ser behov for dette.

§ 6. PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med et krav likt folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 7. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen til møtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 7, første ledd.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

På det ordinære sameiermøte skal behandles:

- a) styrets beretning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

§ 8. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9. MØTERETT PÅ SAMEIERMØTE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi rådgiveren rett til å uttale seg. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 10. FØRING AV PROTOKOLL OG VEDTAKSKRAV

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner som igjen øker det samlede stemmetall
- g) 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% 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.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og 1 styremedlem med ett varamedlem.

Bare fysiske personer kan være styremedlem. Styreleder skal velges særskilt.

Tjenestetiden for styremedlem skal være 2 år, og for varamedlem 1 år, medmindre sameiermøte vedtar noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12. UGILDHET

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt eller i medhold av lov 13. mai 1977 om regnskapsplikt.

§ 14. HUSORDENSREGLER ETC.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Meldinger gitt fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15. ANDRE BESTEMMELSER

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner til anvendelse.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Schlepperegrels gate 20 BS ble avholdt 25. mars 2025 kl. 20.00 elektronisk via Teams

Følgende seksjoner møtte: seksjon 05, 06 og 08. Det var ingen fullmakter.
Til sammen: 3 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Geir Hjerpaasen

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Geir Hjerpaasen

Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som møtesekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Tina Slåttedal Jacobsen

Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

SAK 2

ÅRSBERETNING

SAK 3

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 103.862,- i underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak. Styrehonoraret fastsettes til kr 9000 + aga.

Vedtak: Vedtatt

SAK 5

BUDSJETT FOR 2024

Vedtak: Vedtatt.

SAK 6

INNKOMNE FORSLAG/SAKER

Ingen innkomne forslag eller saker

SAK 7

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år ble foreslått Peder Gaare

Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Maiken Høgsand

Maiken Høgsand var ikke til stede, men det var en oppfattelse fra styret at Maiken Høgsand ville sitte i styret. Valg er gjort med forbehold om at Maiken Høgsand formelt takker ja til å sitte i styret

Vedtak: Valgt

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble foreslått Tina Slåttedal Jacobsen

Vedtak: Valgt

Styre består da av følgende medlemmer i neste periode:

Styreleder:	Peder Gaare	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Maiken Høgsand	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Bjørn Erik Strand	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Tina S. Jacobsen	valgt 2025 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 20.25

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Geir Hjerpaasen /s/
sekretær

Tina Slåttedal Jacobsen /s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

**Det innkalles til ordinært årsmøte i Schlepppegrells gate 20 Boligsameie,
25. mars 2025 kl. 20.00 elektronisk via Teams**

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

Se vedlegg. Kun til orientering

3. ÅRSOPPGJØRET 2024

Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak. Styrehonoraret fastsettes til kr. 9.000,- + aga for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT 2025

Se vedlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlem

RUD, 13. MARS 2025

**FOR STYRET I
SCHLEPPEGRELLSGATE 20 BS**

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

SCHLEPPEGRELLSGATE 20 BS

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Schleppegrellsgate 20 Boligsameie, gnr. 228, bnr. 311, org. nr.: 980 946 673 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 9 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.06.1997.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Peder Gaare	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Maiken Høgsand	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Bjørn Erik Strand	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Tina S. Jacobsen	valgt 2024 for 1 år

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Forsikring:

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS. Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79540147

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- Arrangert dugnad (mai)
- Kjøpt inn og satt opp ny avfukter i kjelleren
- Installert nytt brannvarslingssystem
- Skadedyrkontroll (rotter i kjeller)
- Befaring via Murbyen m/ arkitekt Ulf Teigen (fasade, fukt, vinduer, dører, energieffektivisering, vedlikeholdsplanlegging)

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden ikke hatt eierskifter.

OSLO, 25. JANUAR 2025

**FOR STYRET I
SCHLEPPEGRELLSGATE 20 BS**

Peder Gaare /s/
Styreleder

Maiken Høgsand/s/
styremedlem

Bjørn Erik Strand/s/
styremedlem

SCHLEPPEGRELLSGT. 20 BOLIGSAMEIE

		2024	2024	2023	
RESULTAT		NOTE	REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
Fellesutgifter		437 214	426 540	355 524	
Fellesanlegg tv/nett		25 056	25 056	37 422	
Dugnad		10 800	10 800	10 800	
Deling kostnad/viderefakturering		0	0	1 075	
SUM DRIFTSINTEKTER		473 070	462 396	404 821	
Styrehonorar inkl. arb.giv.avg.	2	9 128	6 846	6 846	
Strøm		45 980	50 000	48 597	
Drift/vedlikehold	3	189 421	50 000	24 322	
Fellesanlegg tv/nett		25 733	25 733	24 732	
Forretningsførsel		29 170	28 500	27 430	
Vaktmester/renhold		79 706	80 000	74 582	
Andre driftskostnader	4	6 345	5 000	4 432	
Forsikring		75 453	75 500	70 135	
Kommunale avgifter		115 997	119 000	99 057	
SUM DRIFTSKOSTNADER		576 932	440 579	380 133	
DRIFTSRESULTAT		-103 862	21 817	24 688	
Renteinntekter		1 430	0	932	
Kundeutbytte Gjensidige		7 776	7 000	7 216	
SUM FINANSNPOSTER		9 206	7 000	8 148	
ÅRSRESULTAT		-94 656	28 817	32 836	

SCHLEPPEGRELLSGT. 20 BOLIGSAMEIE

BALANSE	NOTE	2024	2023
Forskuddsbetalte kostnader		118 372	109 175
Restanser fellesutgifter		6 777	0
Bank		<u>39 387</u>	<u>144 436</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>164 536</u>	<u>253 611</u>
SUM EIENDELER		<u>164 536</u>	<u>253 611</u>
EGENKAPITAL	5	<u>78 605</u>	<u>173 261</u>
Forskuddsbetalte fellesutgifter		0	4 465
Annen kortsiktig gjeld		<u>85 931</u>	<u>75 885</u>
SUM KORTS. GJELD		<u>85 931</u>	<u>80 350</u>
SUM EGENKAPITAL/GJELD		<u>164 536</u>	<u>253 611</u>

Sted:

Dato:

Peder Gaare
Styreleder

Bjørn Erik Strand
Styremedlem

Maiken Høgsand
Styremedlem

SCHLEPPEGRELLSGT. 20 BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 STYREHONORAR / ARB. AVGIFT

Styrehonorar	8 000
Arbeidsgiveravgift	1 128
SUM STYREHON./ARB. AVGIFT	9 128

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Utbetaling ifm dugnad	2400
Oslo kommune - Ferdigattest balkonger	7220
Certego AS - Nøkkel	1204
Vision Security Systems AS - Årskontroll	5229
Balkongteam AS - Gebyr ferdigattest	-6020
Vision Security Systems AS - Batteri og detektorbytte	14228
Stopp Tagging 2023	3000
Avfallssekk AS - Hageavfall	5352
Sch gt 18 - Viderefakturering fra Hemer Lås og Dørtelefon	1718
Oslo kommune PBE - Grunngebyr	4890
Gowens AS - Brannalarmanlegg	130963
Vaktmester Andersen AS - Fikset låssylinder	2655
Refusjon Peder - Luftavfukter	4999
Vaktmester Andersen AS - Forbruksmateriell	1990
Pelias Norsk Skadedyrkontroll	9594
	189 421

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyrer	6 345
	6 345

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	173 261
Årets resultat	-94 656
Egenkapital 31.12	78 605

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540668676

Dokument

026 - Regnskap 2024_1

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2025-03-04 11:52:57 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2025-03-12 10:59:05 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)

OAE Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr. 921568355

post@oae.no

Signert 2025-03-04 11:52:57 CET (+0100)

Peder Gaare (PG)

Schleppegrells gate 20 Boligsameie

pdrgaare@gmail.com

+4792052212

Signert 2025-03-10 12:12:44 CET (+0100)

Maiken Høgsand (MH)

Schleppegrells gate 20 Boligsameie

maikenhog@gmail.com

+4795768525

Signert 2025-03-12 10:59:05 CET (+0100)

Bjørn Erik Strand (BES)

Schleppegrells gate 20 Boligsameie

bjornerikstrand@gmail.com

+4795112220

Signert 2025-03-04 19:03:34 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



SCHLEPPEGRELLSGT. 20 BOLIGSAMEIE

BUDSJETT

2025

Fellesutgifter	447 888	
Fellesanlegg tv/nett	25 056	
Andre inntekter/Dugnad	10 800	
SUM DRIFTSINNTEKTER	483 744	
Styrehonorar inkl. arb.giv.avg.	9 128	
Strøm	50 000	
Drift/vedlikehold	50 000	
Fellesanlegg tv/nett	26 403	
Forretningsførsel	30 620	
Vaktmester/renhold	83 293	
Andre driftskostnader	7 000	
Forsikring	83 941	
Kommunale avgifter	139 196	Økning 20%
SUM DRIFTSKOSTNADER	479 581	
DRIFTSRESULTAT	4 163	
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	7 000	
SUM FINANSPOSTER	7 000	
ÅRSRESULTAT	11 163	

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Schleppegrellsgt. 20 Boligsameie

Dato, den

.....
Underskrift seksjonseier

.....
Gjentas med blokkbokstaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tuva Linea Haugen Westin
SCHLEPPEGRELLS GATE 20

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525541
8951610

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 311

Vi viser til bestilling av 20260126 for SCHLEPPEGRELLS GATE 20.

GNR. 228 BNR. 311

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1893.

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

345 m²

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

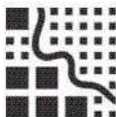
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

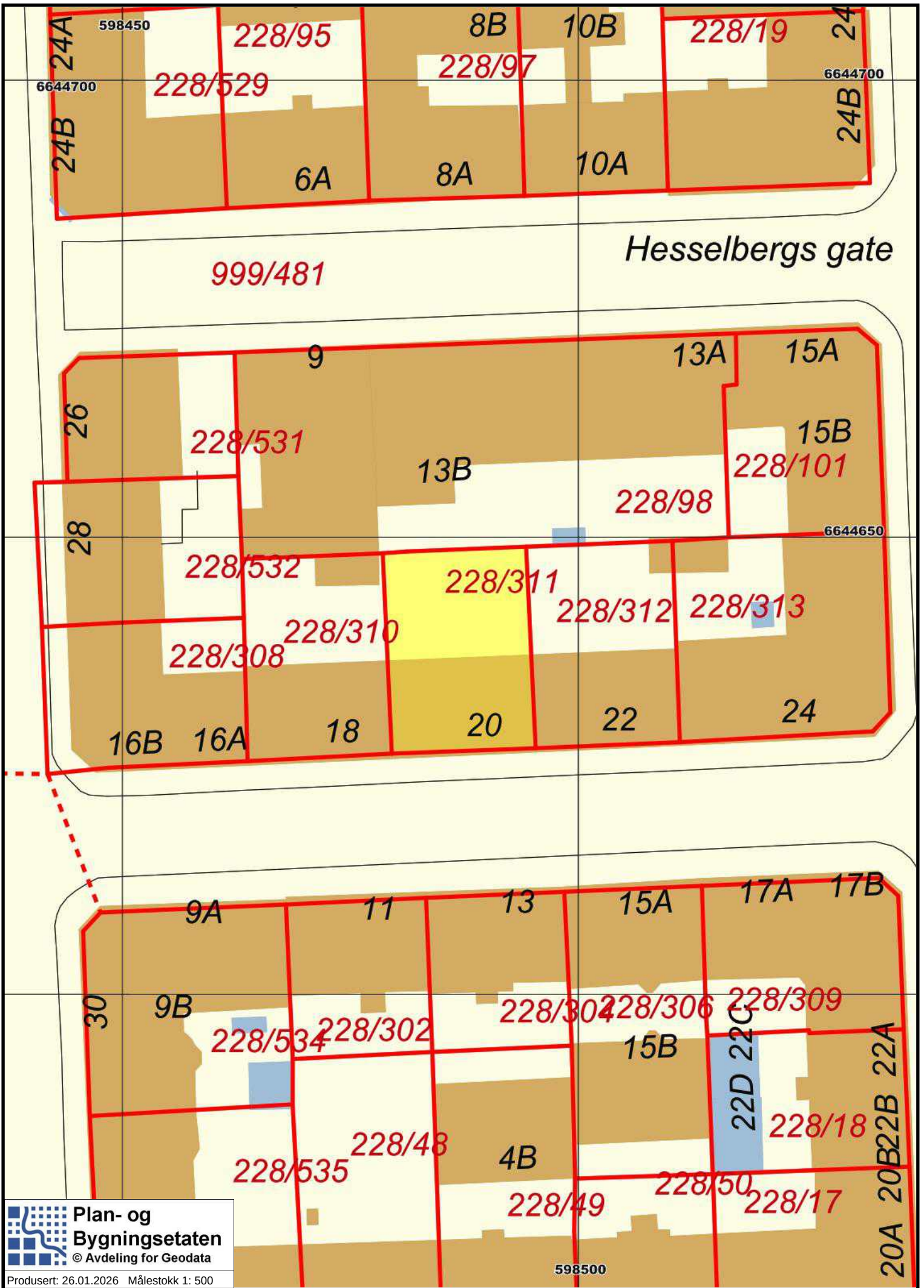
Kundesenteret: 23 49 10 00

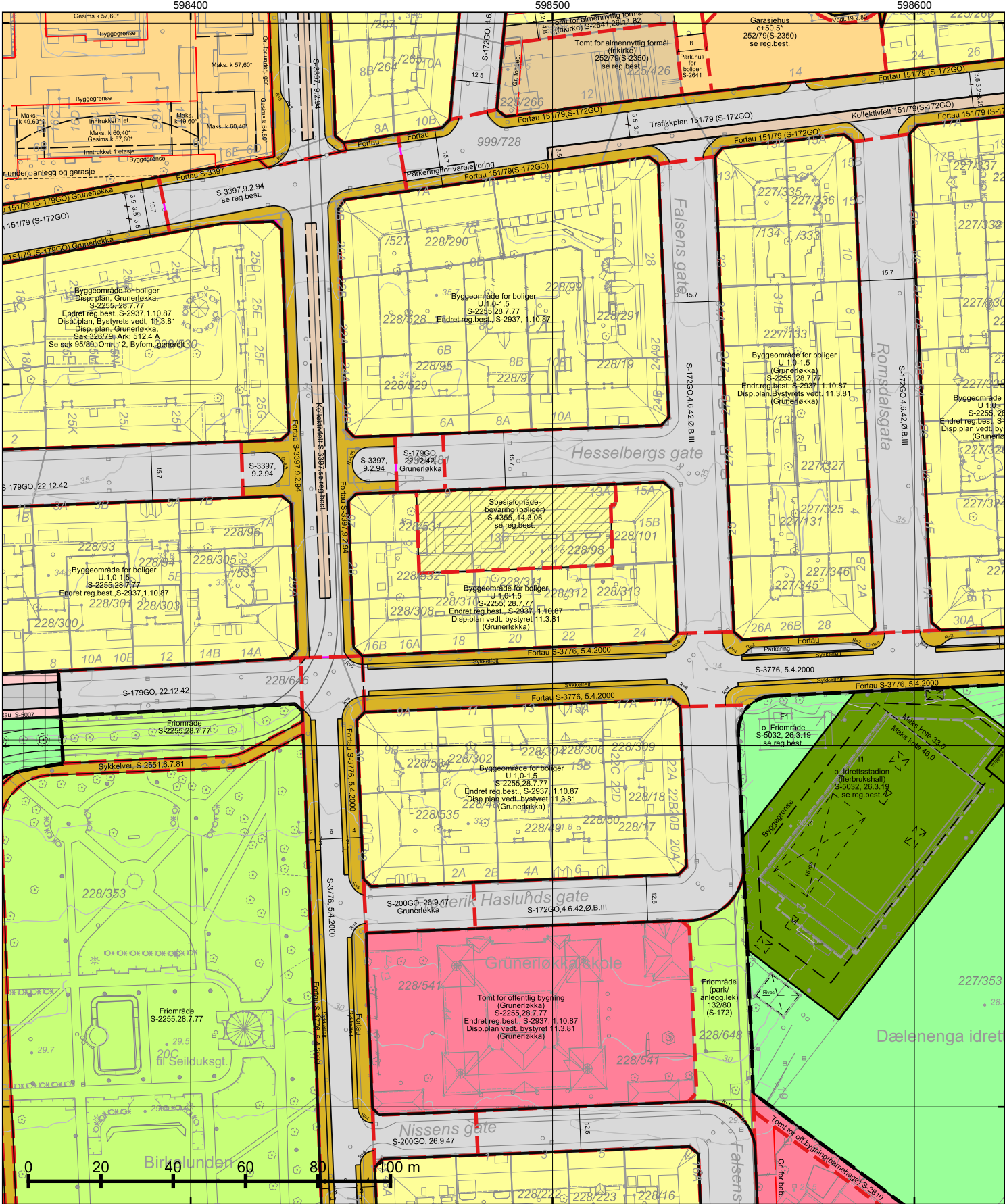
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.01.2026

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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152110/ 86525541

Adresse: Schleppegrells gate 20

Gnr/Bnr: 228/311

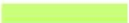
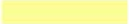
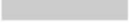
Deres ref.:

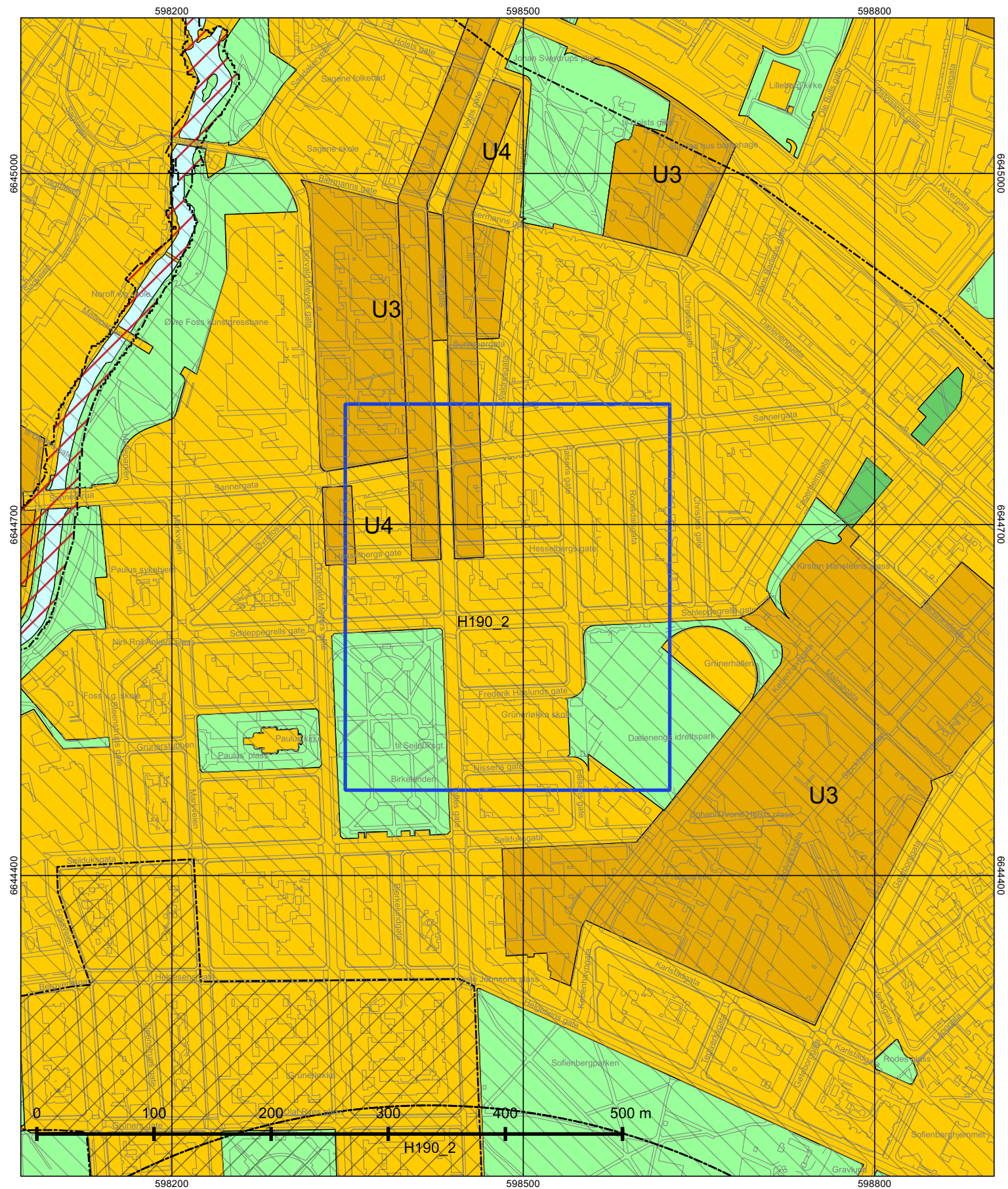
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Eksisterende tre som skal bevares
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1430 - Idrettsstadion		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Regulert kjørefelt		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



598800
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152110/86525541

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Returneres til:



Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
301	Oslo	228	311

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
976208579	Grünerløkka Eiendom AS	

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	56	11			21			31			41		
2	B	55	12			22			32			42		
3	B	83	13			23			33			43		
4	B	62	14			24			34			44		
5	B	83	15			25			35			45		
6	B	62	16											
7	B	83	17											
8	B	62	18											
9	B	84	19											
10			20											
Sum tellere:						630	= nevner:		630					


Doknr: 31795 Tinglyst: 02.06.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁶⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Kan tinglyses Eiendomsforum Oppgjør AS <i>Espen Sandøy</i> ESPEN SANDØY St.aut. eiendomsmegler	

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Rettkopi beløftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo 20/5-97

Her skal eierne/leietakerne underskrifte

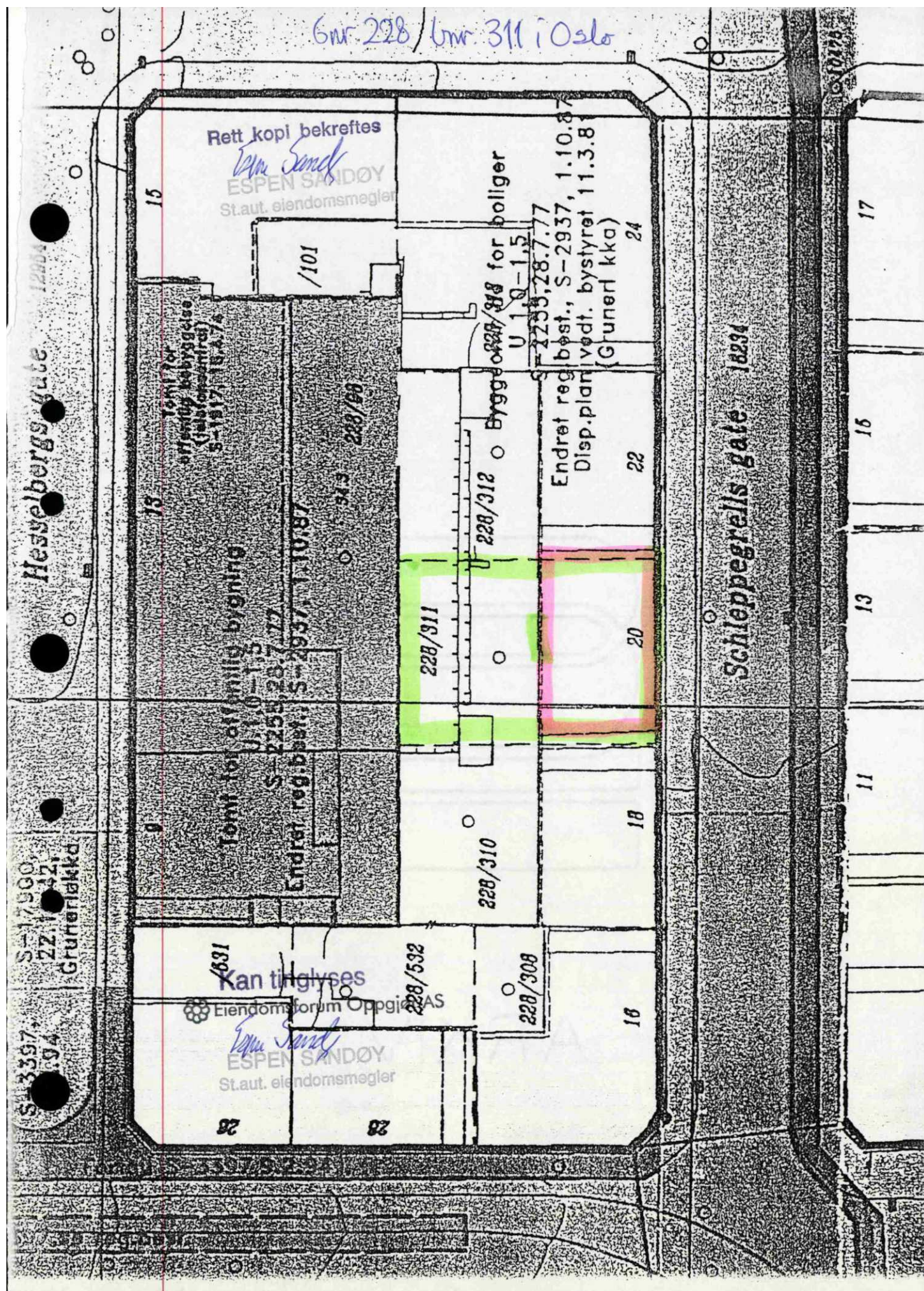
 Michael Skjelderup
 Ole Mathisen
 Rune Andersen
 Paal Aasen
 ILA SØLVE-KOMMUNEN

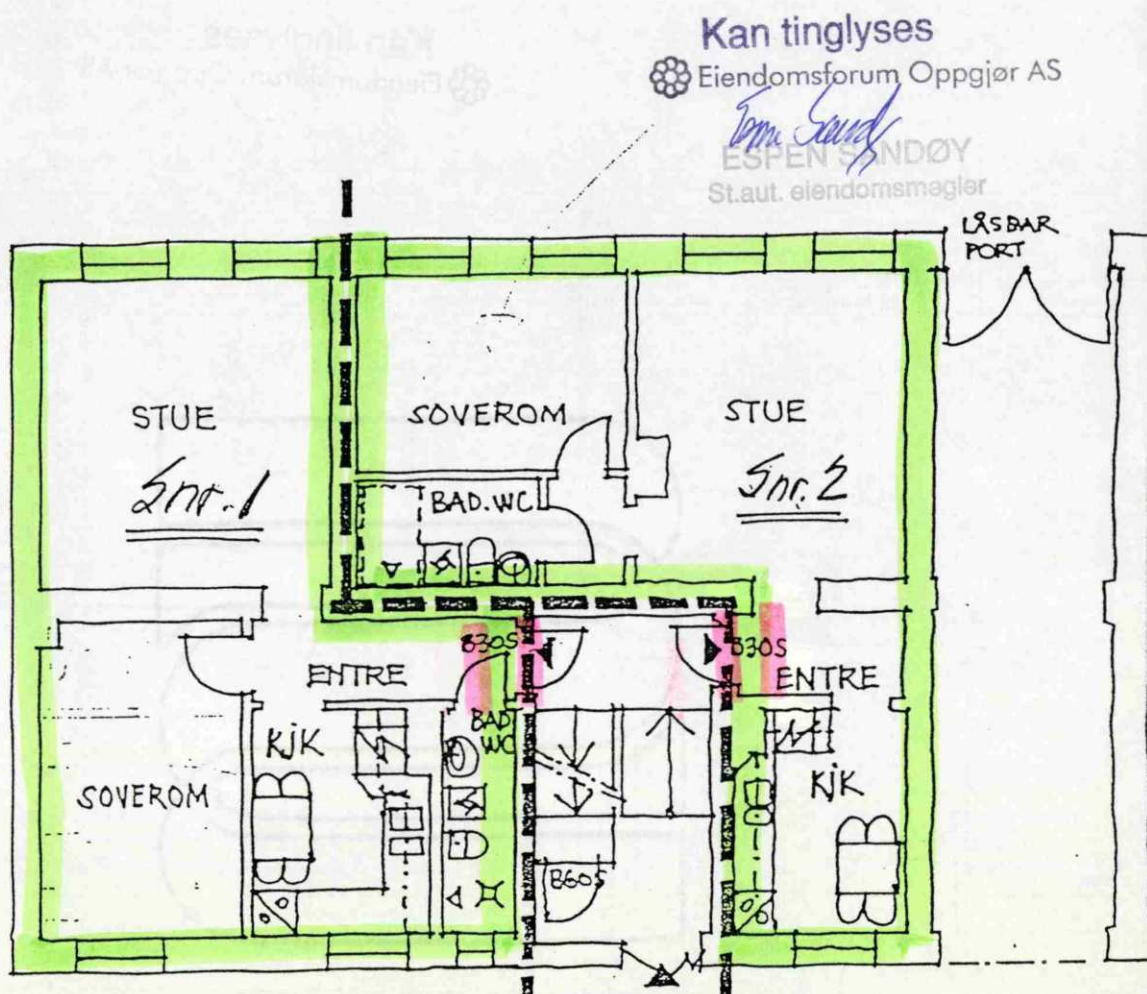
Grünerløkka Eiendom AS

 MICHAEL SKJELDERUP
 OLE MATHISEN
 RUNE ANDERSEN
 PAAL AASEN
 ILA SØLVE-KOMMUNEN

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.





Schleppegrells gt 20

1. etg. gnr. 228 bnr. 311 i Oslo

Rett kopi bekreftes
Tommy Sand
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmægler

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmægler



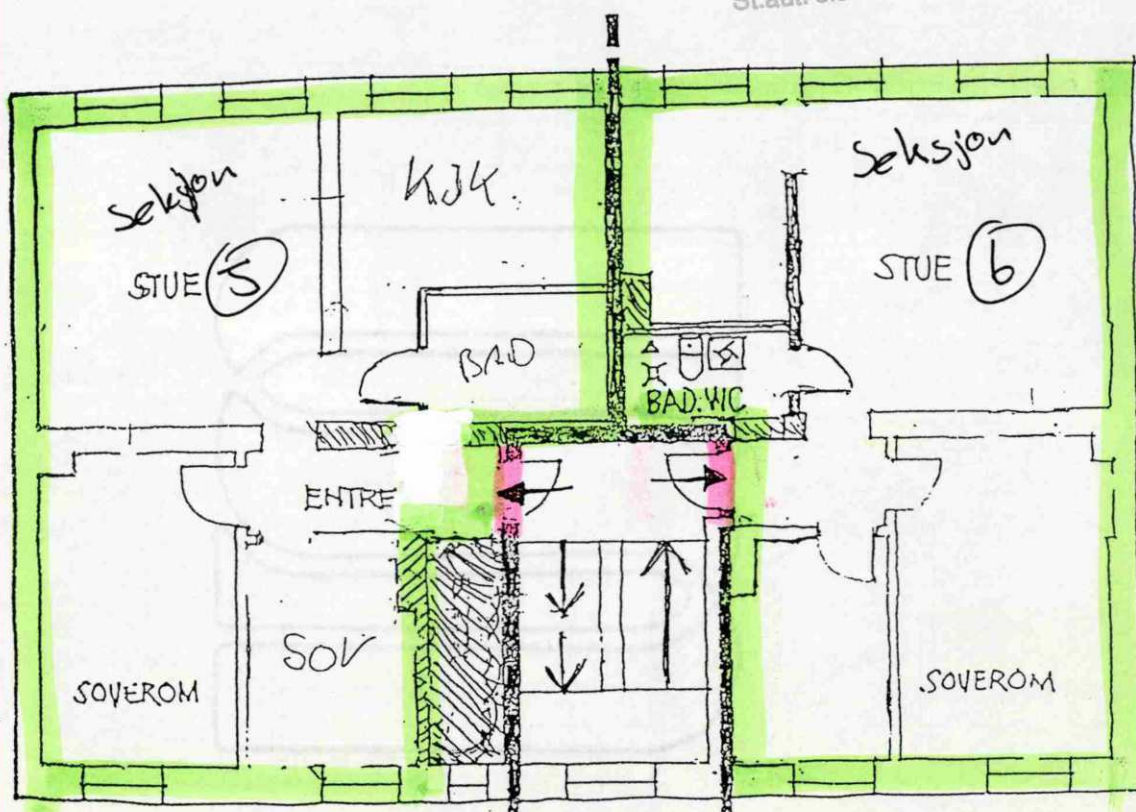
Scleppengralls gt. 20.

gnr. 228 bnr. 311 i Oslo

2 . etg.

Rett kopi bekreftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmægler

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler



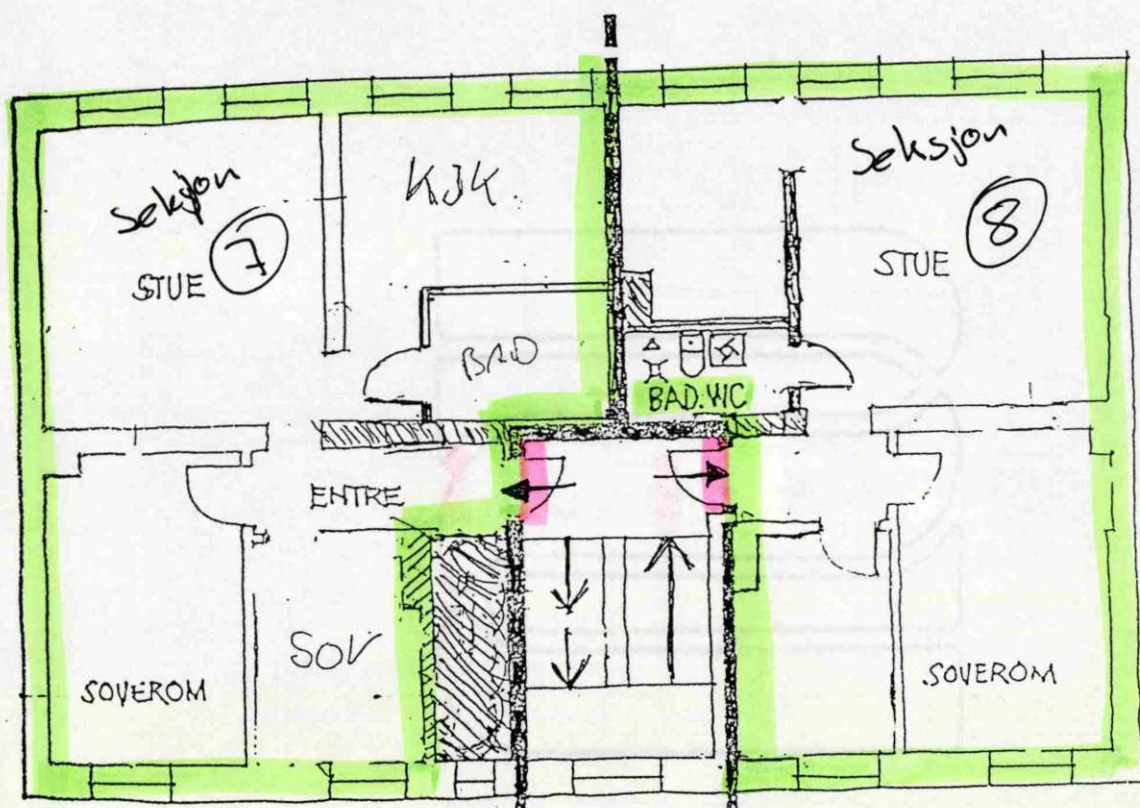
Scleppengrulls gt. 20.

3. etg

gnr. 228 bnr. 311 i Oslo

Rett kopi bekreftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler



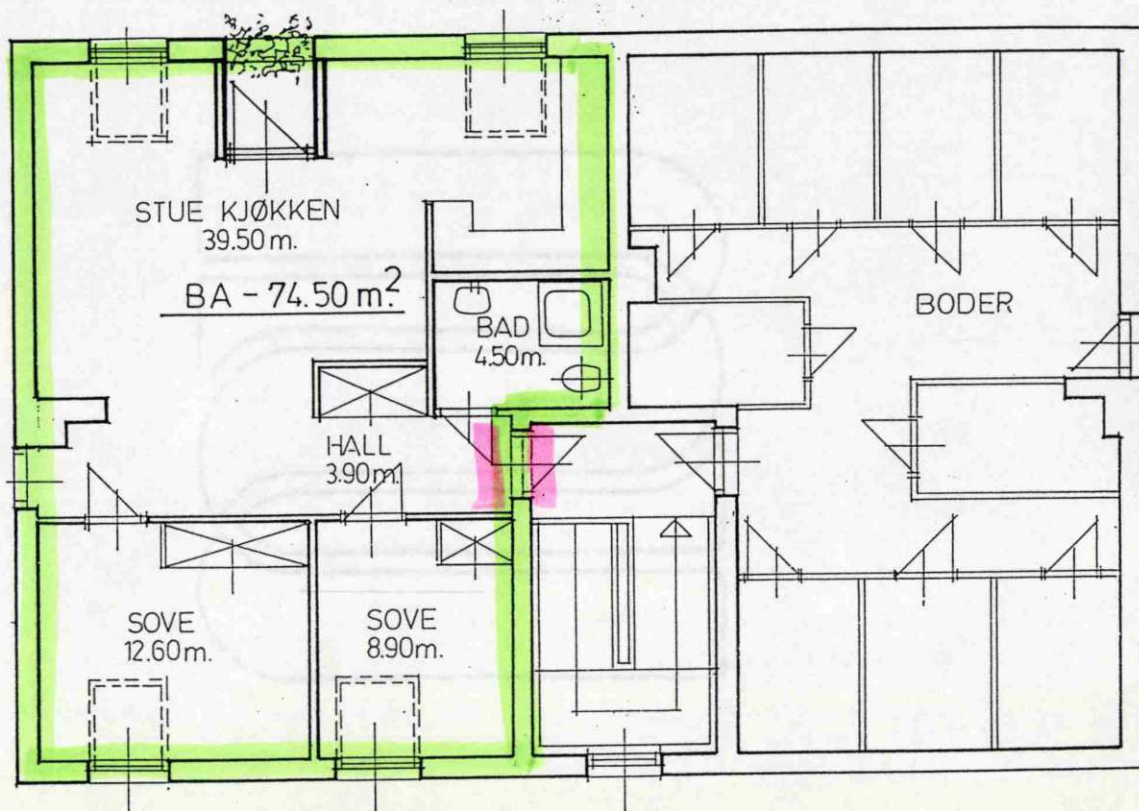
Sclepp egalls gt. 20.

4 .etg

gnr. 228 bnr. 311 i Oslo

Rett kopi bekreftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler



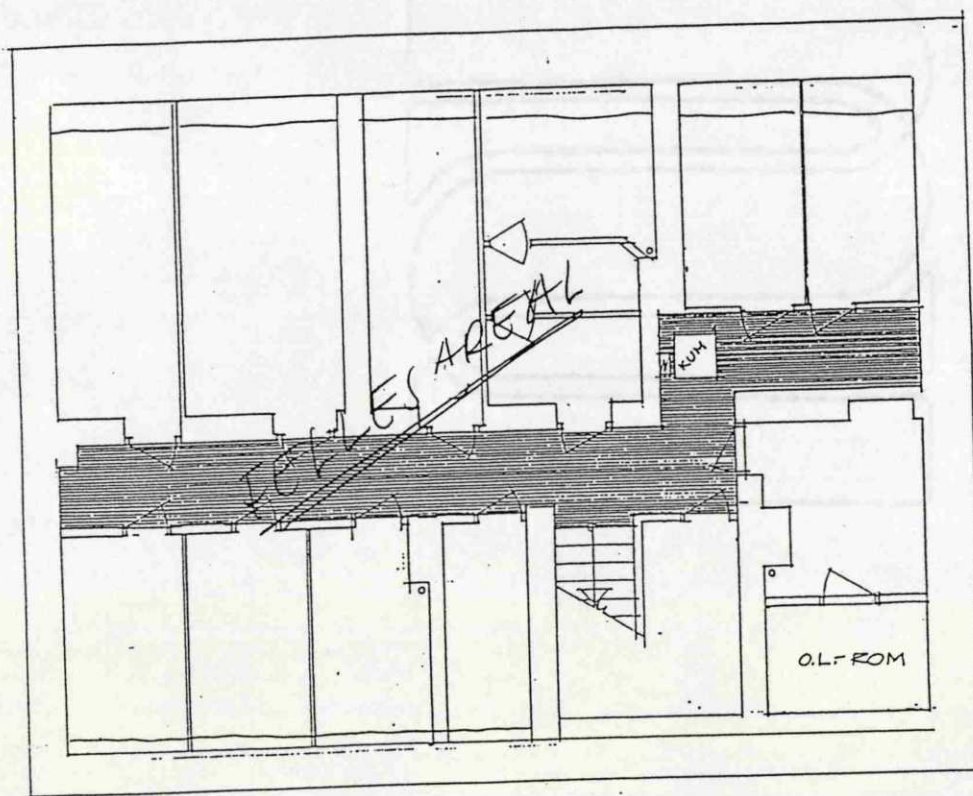
Sleppagulls gt 20.

NR.20

loft. gnr.228 bnr.311 i Oslo

Rett kopi bekreftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmægler



SCHLEPPEGRELLSGT. NR. 20.
OPPMÅLINGSPLAN
LEILIGHETS NR. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

gnr. 228 bnr. 311 i Oslo

Rett kopi bekreftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmægler

Rett kopi bevitnes
Certified Copy

16.05.2006

Beit Skran
**FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ,
 OSLO KOMMUNE**

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

DEL 1. OMFANG OG FORMÅL
TINGLYST
 DAGBOKNR: 298875
 24 MAI 2006
 STATENS KARTVERK

§ 1 Avgrensning

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.



Grensene for fredningsområdet går fram av vedlegg 1. Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
 Miljøverndepartementet april 2006. STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:

Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:

Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

§ 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre områdets bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.

Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensede endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.

Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

§ 4 Skjøtelsesplan

Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtelsesplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

§ 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

§ 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og

9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtelsesplanen.

§ 7 Bygninger

1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

- a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.
- b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.
- c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- a) Vanlig vedlikehold av bygningene.
- b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.
- d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

- a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.
- b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.
- c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.
- d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.
- e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

- f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebyggt. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.
- g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

- a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.
- b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.
- c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.
- d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.
- e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.
- b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.
- c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

- d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.
- g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

- a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.
- b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.
- c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerdar, trapper og murer.
- d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.
- e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.
- f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

- a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.
- b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.
- c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtelsesplanen for Birkelunden kulturmiljø.
- d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.
- e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.
- b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtelsesplanen for Birkelunden kulturmiljø.
- c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.
- f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.
- g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtelsesvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

- a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.
- b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.
- c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.
- d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.
- e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.
- f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.
- g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

- a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

- a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.
- b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.
- c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

§ 12 Myndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtelsplanen er lagt til Riksantikvaren.

§ 13 Brudd på bestemmelsene

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

§ 14 Endringer av forskriften

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

§ 15 Iverksetting

Denne forskriften trer i kraft straks.

**FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ,
OSLO KOMMUNE****VEDLEGG 1****BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE,
JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON****Innledning**

Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

Klassifisering av bygårdene

I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

KLASSE A:

1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

KLASSE B:

1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensede endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vindusåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

KLASSE C:

Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

1 LOFTSUTBYGGING

a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:

Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

b) Takløft og arker

Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:

Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrige.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

For klasse B:

Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

For klasse B og C:

Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

2 BALKONGER**Mot gatefasaden**

Balkonger tillates ikke.

Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

For klasse B og C:

Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vindusåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

For klasse B og C:

Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

Klasse A: Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

Klasse B: Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

Klasse C: Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

For klasse B og C:

Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

Mot gatefasaden

Tillates ikke.

Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

**FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ,
OSLO KOMMUNE**

VEDLEGG 2

EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med **grønt** har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Bjerkelundgata 1	228/3	80568320 81342164	B -
Bjerkelundgata 2	228/4	80568339	B
Bjerkelundgata 3	228/5	80848978	C
Bjerkelundgata 4	228/6	80568363	B
Bjerkelundgata 5	228/7	80568371	B
Bjerkelundgata 6	228/8	80568398	B
Falsens gate 16 a, b	228/16	80568517	B
Falsens gate 20 a, b	228/17	80568525	B
Falsens gate 22 a, b	228/18	80568533 81362181	B -
Fred. Haslunds gate 2 a, b	228/48	80569327 81362203	B -
Fred. Haslunds gate 4	228/49	80569343 80569351	B B
Fred. Haslunds gate 6	228/50	80569378	B
Helgesens gate 10	228/73	80569734	B
Helgesens gate 12, 14	228/75	80569777 80569785 80569815 80569823	B B B -
Helgesens gate 16 a, b	228/78	80569831 81342237	B -
Helgesens gate 18	228/80	80569866	B
Helgesens gate 20	228/82	80569882	B
Helgesens gate 22 a, b	228/84	80569912 81342172	B -
Helgesens gate 24 a, b	228/86	80569947 81342180	B -
Hesselbergs gate 3 a, b	228/93	80570066	B
Hesselbergs gate 5	228/94	80570082 80570090	B -
Hesselbergs gate 7 a, b	228/96	80570120	B
Hesselbergs gate 9 og 13	228/98	80570163 80754191	B B
Hesselbergs gate 15 a, b	228/101	80570236 81365164	B -

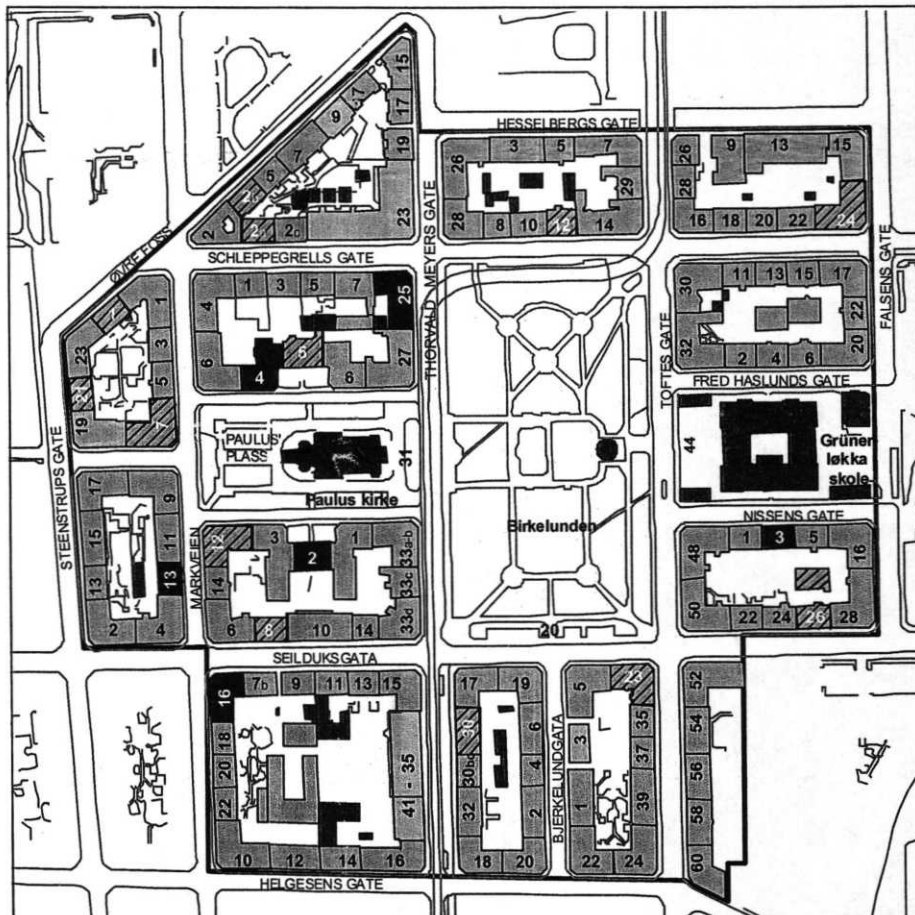
Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Markveien 1 a, b, c	228/150	80571224 81342687	B -
Markveien 2	228/151	80571232	B
Markveien 3	228/152	80571240 81342695	B -
Markveien 4	228/153	80571267 81342733	B -
Markveien 5	228/154	80571283 81342725	B -
Markveien 6	228/155	80571305	B
Markveien 7	228/156	80571313	B
Markveien 9	228/157	80571321	B
Markveien 11 a, b	228/158	80571348	B
Markveien 12 a, b	228/159	80571372	B
Markveien 13 og 15	228/160	80571380 80571399 80655959	A - -
Markveien 14	228/161	80571402	B
Markveien 16 a, b	228/162	80571410	A
Markveien 18	228/163	80571429	B
Markveien 20	228/164	80571445	B
Markveien 22 a, b	228/166	80571488 80571496	B B
Nissens gate 1	228/221	80572603	B
Nissens gate 3	228/222	80572611	A
Nissens gate 5	228/223	80572638	B
Paulus plass 1	228/258	80573138	B
Paulus plass 2 a, b	228/259	80573146	A
Paulus plass 3 a, b, c	228/260	80573154	B
Paulus plass 4 a, b	228/261	80573170	A
Paulus plass 5 a, b	228/262	80573189	B
Paulus plass 6 a, b, c	228/263	80573197	B
Schleppegrells gate 1	228/292	80573707	B
Schleppegrells gate 2 a, b	228/293	80573723 80573731	B B
Schleppegrells gate 2c	228/294	80573758 81342814 81079005	B - -
Schleppegrells gate 3	228/295	80573766	B
Schleppegrells gate 5	228/297	80573804 80573812	B -
Schleppegrells gate 7	228/299	80573847 80573855	B B
Schleppegrells gate 8	228/300	80573863 80573871	B -
Schleppegrells gate 10 a, b	228/301	80573898 80573901 80573928 81342784	B - - -
Schleppegrells gate 11	228/302	80573936	B

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Schleppegrells gate 12	228/303	80573944 80573952	B -
Schleppegrells gate 13	228/304	80573960	B
Schleppegrells gate 14 a, b	228/305	80573979	B
Schleppegrells gate 15 a, b	228/306	80574010 80574002	B B
Schleppegrells gate 16 a, b	228/308	80574029	B
Schleppegrells gate 17 a, b	228/309	80574037	B
Schleppegrells gate 18	228/310	80574045 81365121 81719152	B - -
Schleppegrells gate 20	228/311	80574053 81365148	B -
Schleppegrells gate 22	228/312	80574088 81365156	B -
Schleppegrells gate 24	228/313	80574118	B
Seilduksgata 2 a, b	228/337	80574479	B
Seilduksgata 4	228/339	80574495	B
Seilduksgata 6 a, b, c	228/341	80574517	B
Seilduksgata 7b	228/343	80574541	B
Seilduksgata 8	228/344	80574576	B
Seilduksgata 9 a, b	228/345	80574584 80574606 80691327 80574592	B - - B
Seilduksgata 10 a, b	228/346	80574614	B
Seilduksgata 11	228/347	80574622 80574630 80574649 80574657	B - - -
Seilduksgata 13 a, b	228/348	80574665	B
Seilduksgata 14	228/349	80574673	B
Seilduksgata 15 a, b	228/350	80574681	B
Seilduksgata 17	228/351	80574703	B
Seilduksgata 19 a, b	228/352	80574711 81342202	B -
Seilduksgata 20 - Birkelunden	228/353	81342776 80896530 80967691 81342210	- - - -
Seilduksgata 22	228/354	80574738	B
Seilduksgata 23 a, b	228/355	80574754	B
Seilduksgata 24	228/356	80574770	B
Seilduksgata 26 a, b	228/357	80574797 80574800	B B
Seilduksgata 28 a, b	228/358	80574819	B
Steenstrups gate 13	228/403	80575521	B
Steenstrups gate 15 a, b	228/405	80575564	B
Steenstrups gate 17	228/407	80575610	B
Steenstrups gate 19	228/408	80980655	C

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Steenstrups gate 21	228/410	80575637 81342679	B -
Steenstrups gate 23 a, b	228/411	80575653 81342717	B -
Thv. Meyers gate 15 a, b	228/457	80576447	B
Thv. Meyers gate 17 a, b, c	228/458	80576498 80576528 80576501	B B -
Thv. Meyers gate 19	228/460	80576544	B
Thv. Meyers gate 23 a, b, c	228/296	81052883 81342822 81342830 81342849 81342857 81696535	C - - - - -
Thv. Meyers gate 25 a, b	228/464	80576609 81342741	A -
Thv. Meyers gate 26 a, b, c	228/465	80576617 80576625	B -
Thv. Meyers gate 27 A, B	228/466	80576633 81342768	B -
Thv. Meyers gate 28 a, b	228/467	80576641 81342792	B -
Thv. Meyers gate 30	228/469	80576668 80576676	B -
Thv. Meyers gate 30 b, c	228/470	80576684 80576706	B -
Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke	228/471	80576714	-
Thv. Meyers gate 32 a, b	228/472	80576722	B
Thv. Meyers gate 33 a, b	228/473	80576749	B
Thv. Meyers gate 33 c	228/474	80576757	B
Thv. Meyers gate 33 d	228/475	80576765	B
Thv. Meyers gate 35 - 41	228/477	81217637 80576943 Mangler nr.	C C C
Toftes gate 26	228/531	80578105	B
Toftes gate 28	228/532	80578148	B
Toftes gate 29 a, b	228/533	80578156	B
Toftes gate 30	228/534	80578164 80578172	B -
Toftes gate 32	228/535	80578180	B
Toftes gate 35	228/536	80578199 81342199	B -
Toftes gate 37	228/537	80578202	B
Toftes gate 39	228/538	80578229 80578237	B -

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Toftes gate 44 - Grünerløkka skole	228/541	80578318	-
		80578326	-
		80955138	-
		80955111	-
		81365172	-
Toftes gate 48 a, b	228/544	80578393	B
Toftes gate 50 a, b	228/546	80578415	B
Toftes gate 52	227/406	80566875	B
Toftes gate 54 a, b	227/407	80566883	B
		81365008	-
Toftes gate 56	227/408	80566891	B
		80566905	-
		81364990	-
Toftes gate 58	227/409	80566913	B
Toftes gate 60	227/410	80566948	B
Øvrefoss 1	228/591	80579241	B
		81342709	-
Øvrefoss 5	228/594	80579306	B
Øvrefoss 7 a, b	228/596	80579322	B
Øvrefoss 9	228/598	81129029	C

Birkelunden kulturmiljø, Oslo



50 0 50 100 150 200 meter



-  Eiendommer med trapperom fredet etter kulturminneloven §15
-  Bygninger klasse A
-  Bygninger klasse B
-  Nye bygninger klasse C
-  Øvrige bygninger
-  Område fredet etter kulturminneloven §20

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren
Miljøverndepartementet april 2006

J. No. 794
8 Bilag #1



anmeldelse
Tegninger
Tegning M. 94

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Skald.

paa Matr.-No. 20 Schjervegulls Gade.

Indleveret 4. Jan. 1893. Attesteret 24. 9. 94

Oversender af Opmålingsdøgnets til Erklæring
Christiania den 5. januar 1894
F. Haug

7
94

Intet at bemærke.

2. 11. 94.

M. W. G. S. S.

Tegningerne er overarbejdede da de er
overarbejdede med mellemstøt og
Haug.

Christiania den 6. januar 1894
F. Haug

Oversender den over Skattekommisjonen.
An Del af Skattekommisjonen kan ikke ligge over Skattekommisjonen
med givne skatte med Fald til denne. Skattekommisjonen
skal dog være meget stort til at skatte skatte opgjøre
af 1 Skatte Mær i 1 Etage.

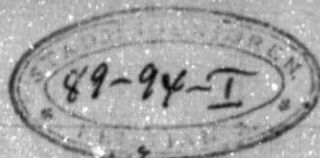
Vægen a i Hovedbygningen har i 2 Etage været
1 1/2 Skatte byk. De har Etage har 2 Vækkere
skal Trapper formentlig være rettet med
Reparat.

Christiania den 17. januar 1894
F. Haug



Kjøbskassen er mere mindet 0,50 x 0,50
med. Opgangensoplysninger Bemærkning med tegne tilføjes.

Christiania d. 18. januar 1894. O. P. Haug



124/94

Sendes den Stadsingeniøren til Afjævnelse
af de i §§ 13, 14, 15 påførte Beskrivelser

Christiania 20. januar 1894

G. Bull

89.

Tilbageendes H. Markondiktøren,
idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 på-
førte Beskrivelser vedlægges.

Chr. Stadsingeniørkontor 24 jan. 1894.

O. L. Andersen

Arnyer

143/94

Approberer paa Betingelse at Bygningsin-
spektøren Bemærkninger tager tilføje
Stadsingeniørens Beskrivelser meddele
Anmelderen til Beføjelse

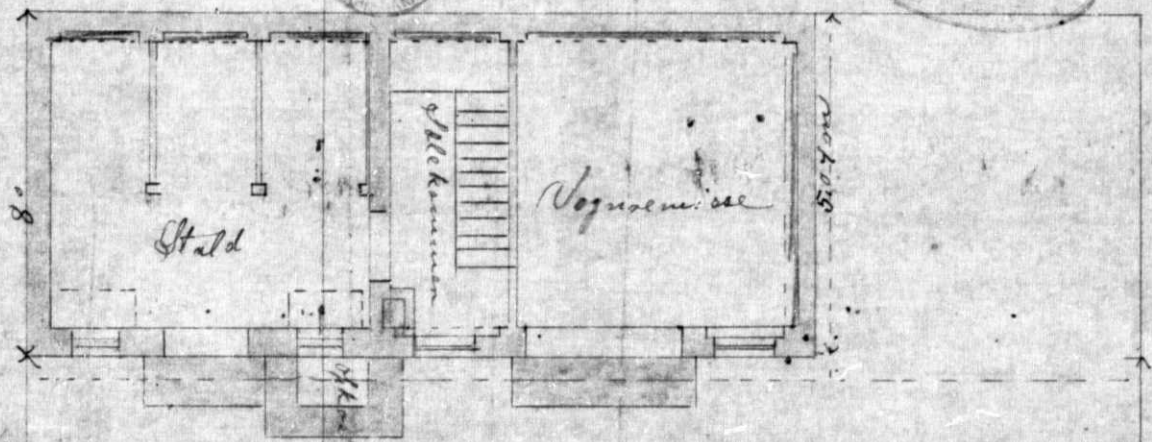
Christiania 24. januar 1894

G. Bull

7.44



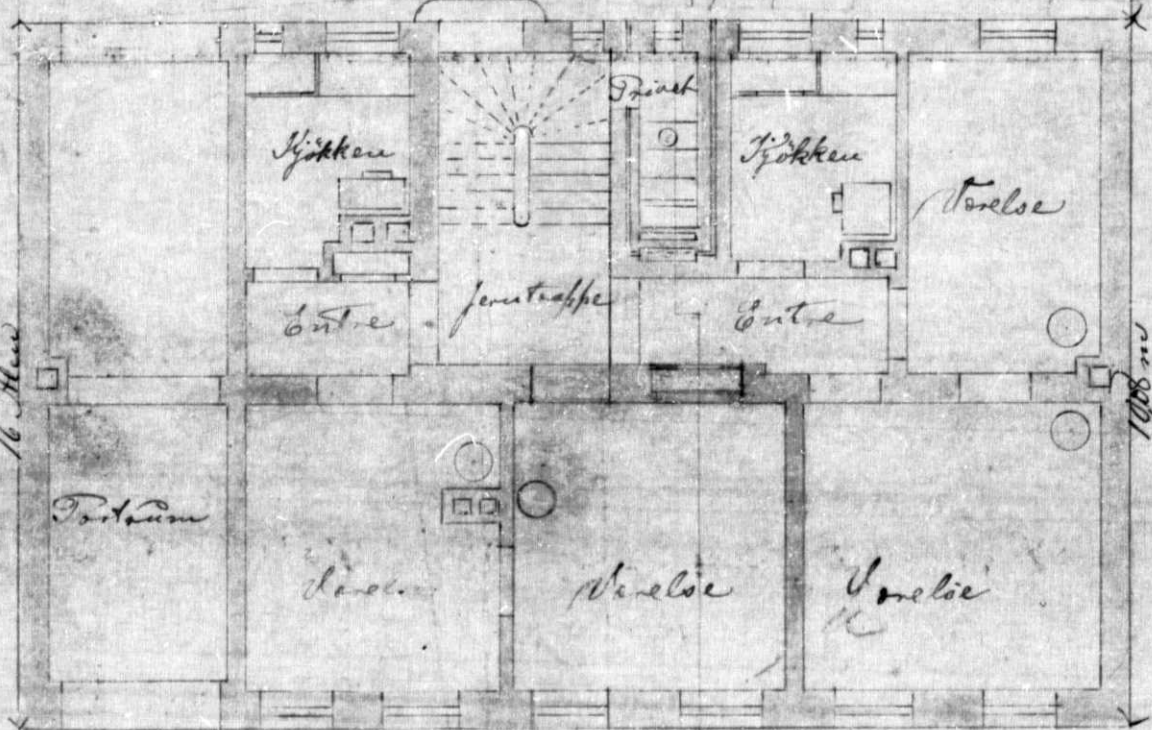
89-94-I



10' 2 1/4"

15' 00"

16' 00"



10' 00"

0 1 2 3 4 5

1/2e etagesplan til N 20 over skibstegnings-gade

0 1 2 3 4 5 10 15 m



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Waldemar Woyseth
Ilebergveien 7
3011 DRAMMEN

Dato: **28 JUNI 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199606429-27
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Narve Lerstad

Arkivkode:

Byggeplass: SCHLEPPEGRELLS GATE 20 Eiendom: 228/311
Tiltakshaver: Grunerløkka Eiendom A/S Adresse: Riskestien 31, 3032 DRAMMEN
Søker: Waldemar Woyseth Adresse: Ilebergveien 7, 3011 DRAMMEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

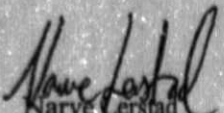
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen


Tor Helge Eikeland
seksjonsleder


Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

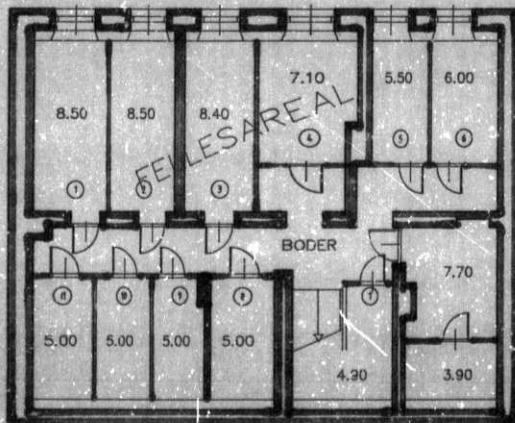


Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	228/0311 Schleppegrells gate 20	Journalnr.	96/008914 SB
Arbeidets og bygningens art	UTBEDR. TIL 30-ÅRS STANDARD LEVEGÅRD	Innlevert	12,02,96
Byggherre	Grunerløkka Eiendom A/S, Riskestien 31, 3032 DRAMMEN		
Anmelder	Andersen, Rune, Sørskogen 78, 3032 DRAMMEN		

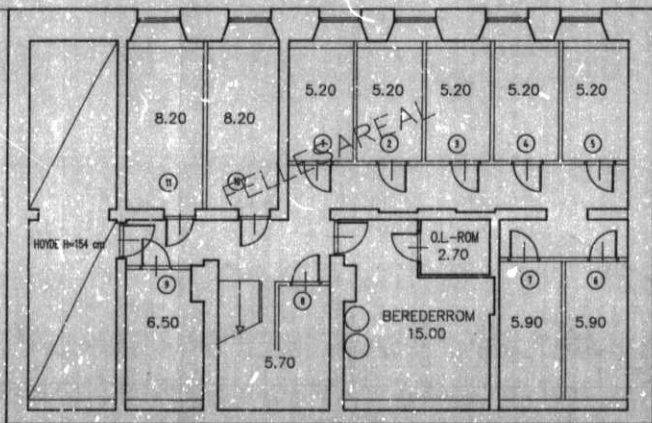
1	✓	16	✓	31		46		61		76		91						
2	✓	17	✓	32		47		62		77		92						
3	✓	18	✓	33		48		63		78		93						
4	✓	19	✓	34		49		64		79		94						
5		20	✓	35		50		65		80		95						
6		21	✓	36		51		66		81		96						
7		22	✓	37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9	✓	24		39		54		69		84		99						
10	✓	25		40		55		70		85		100						
11	✓	26		41		56		71		86								
12	✓	27		42		57		72		87								
13	✓	28		43		58		73		88								
14	✓	29		44		59		74		89								
15	✓	30		45		60		75		90								

Meldt GAB 12.05.99

MHA



20



18

KJELLERPLAN. 1:100

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

18



SCHLEPPEGRELSGT. 18, 20

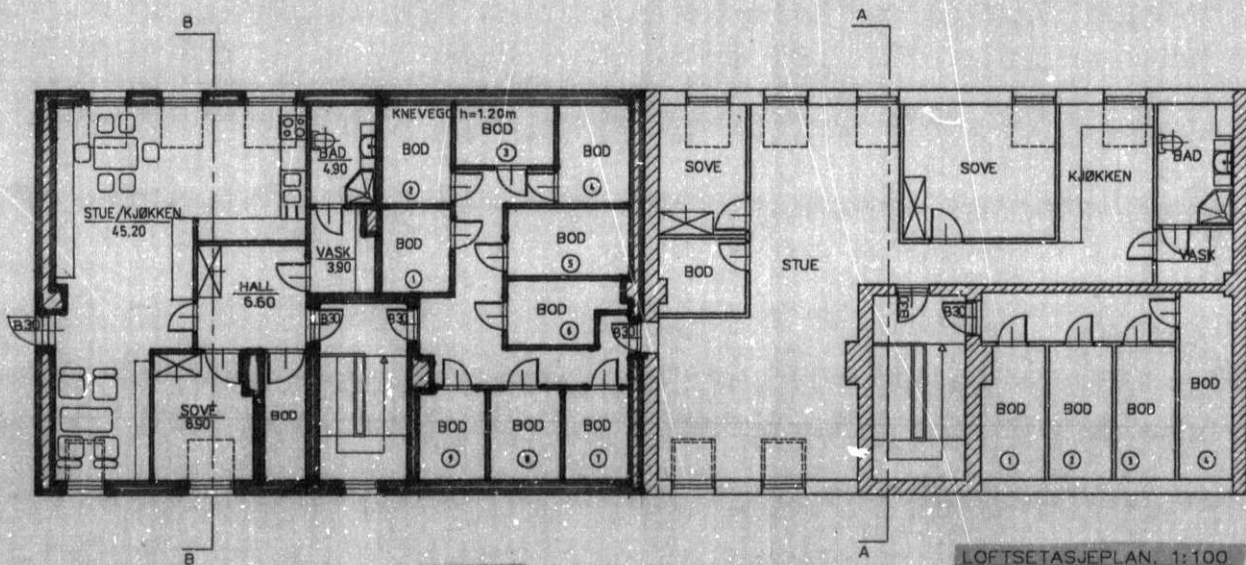
TEGN
Nr.

KJELLERPLAN

02

1:100

20.05.98



NR.20

NR.18

LOFTSETASJEPLAN, 1:100

BRANNVEGG.

19

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



BY. ARKITEKT NIKOL
WALDEMAR WEYBETH
Fødselsnr. 1
1871 - København
Tel. 51771000, Fax. 77007700

SCHLEPPEGRELSGT. 18,20

TEGN
Nr.

LOFTSETASJE

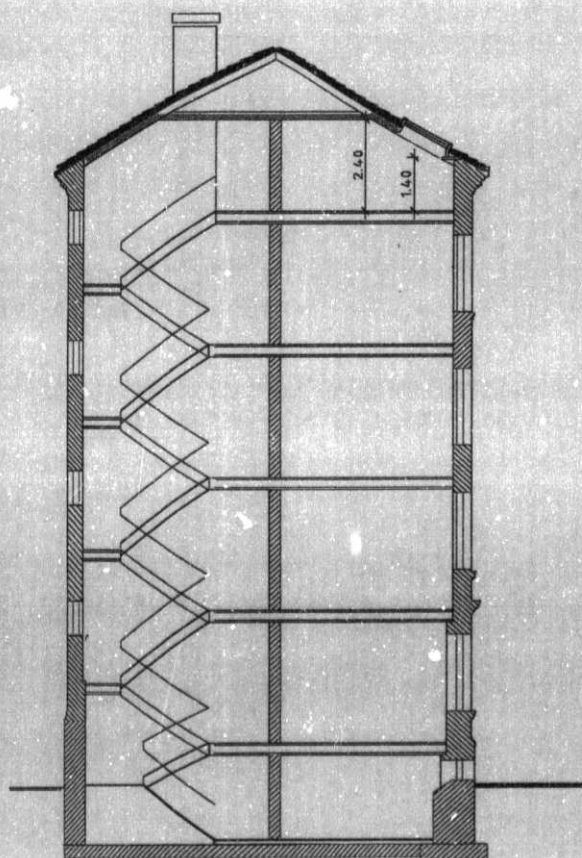
01.

1:100

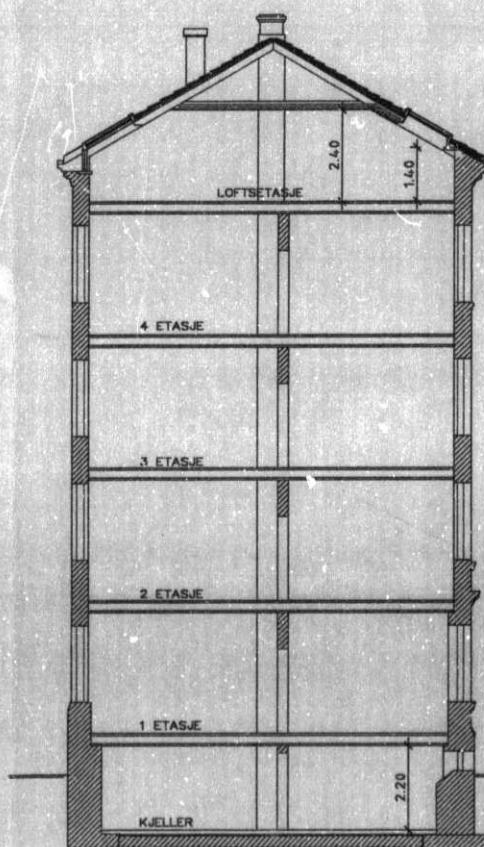
12.02.1998

[Handwritten signature]

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERET 24X



SNITT B-B / 20/
1:100



SNITT A-A / 18/
1:100



SW. ARKITEKT PÅAL
KALLDAN VOTSETH
Tegning nr. 1
12.02.1989

SCHLEPPEGRELST. 18,20

SNITT A-A / 18/
SNITT B-B / 20/

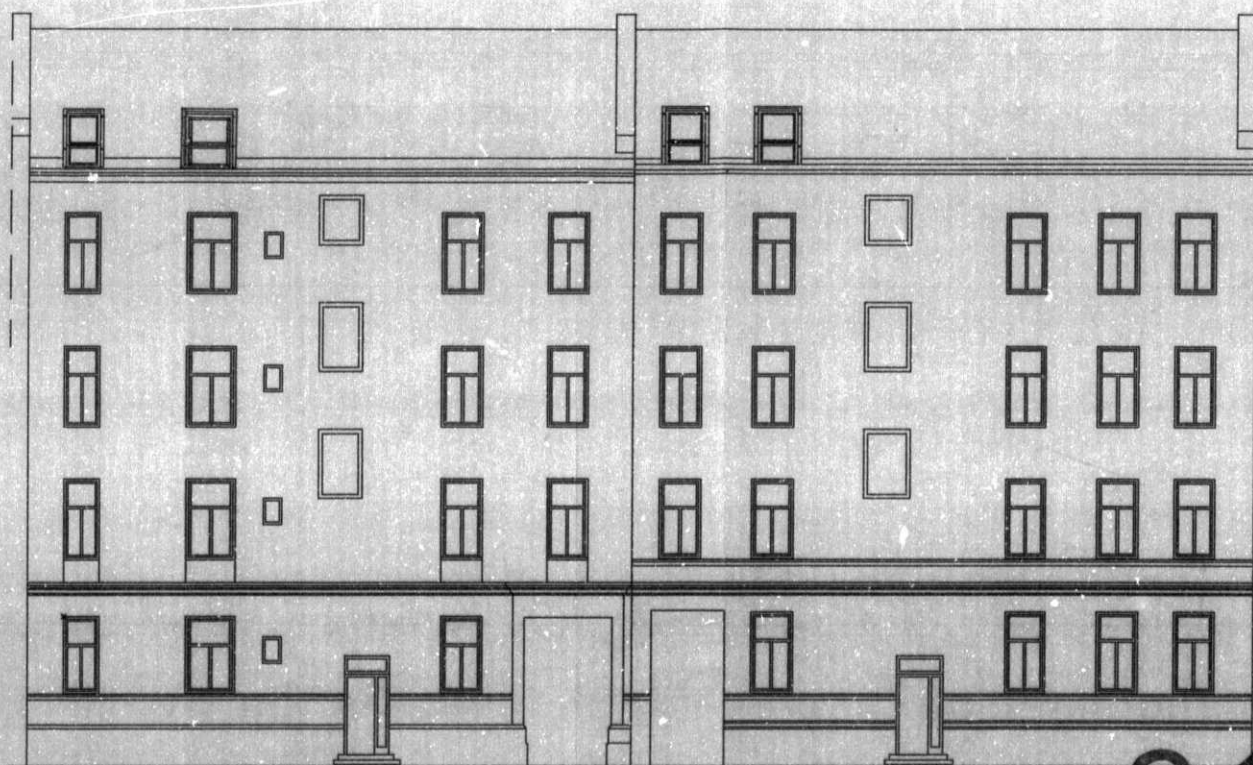
1:100

12.02.1989

TEGN
Nr.

03

20



NR.20

NR.18

21

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



SCHLEPPEGRELST. 18,20

TEGN
Nr.

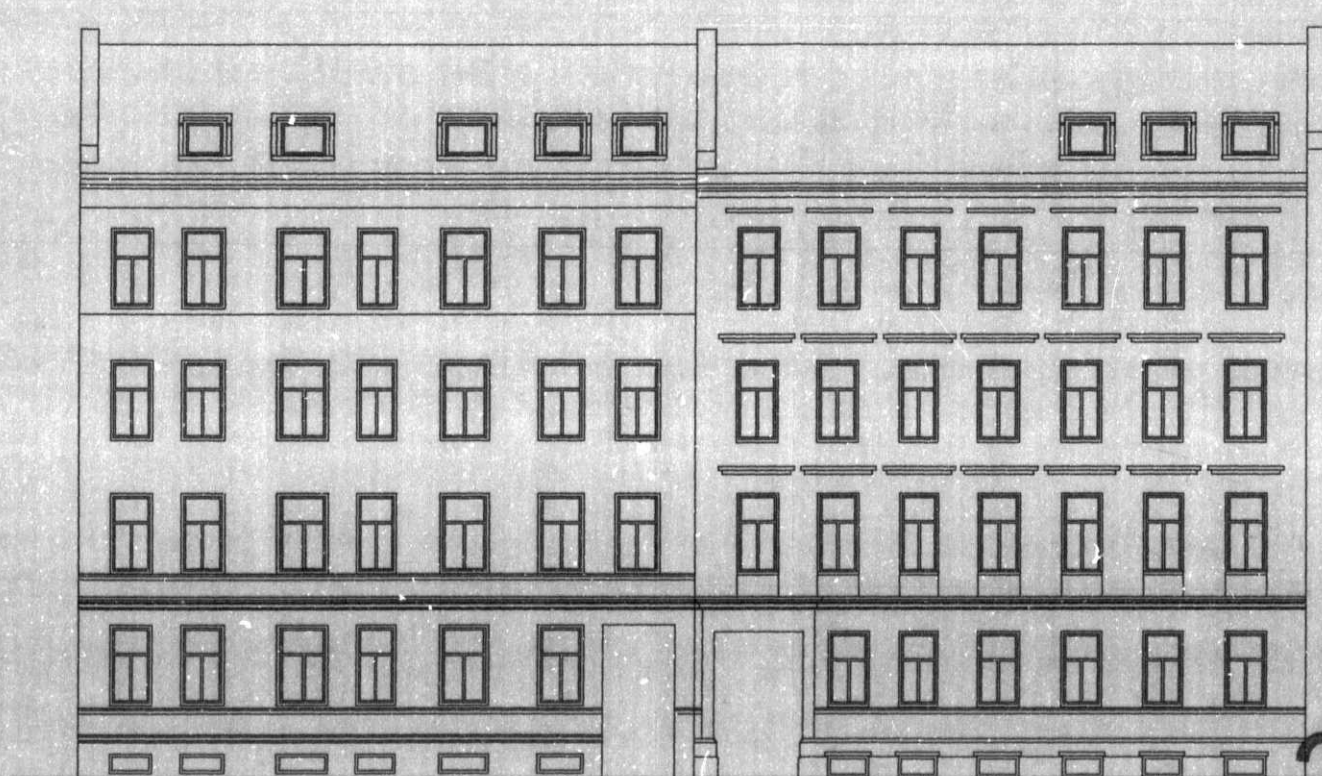
BAKFASADER

04.

1:100

12.02.1999

W. Woydeth



NR.18

NR.20

22

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



DR. ARNHEIM FRANK
MALDENHUT WOLFF

Adressen 1
8000 Gießen
Tel. 0331/11111111

SCHLEPPGEGRELSGT. 18,20

FRONTFASADER

1:100

12.02.1999

TEGN
Nr.

05.

[Signature]

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Schlepppegrells gate 20, 0556 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 311, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

92260035

Meglerforetak:

PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler:

Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil:

22 60 28 08 / 915 69 768

E-post:

jorgen.swensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-