

Schleppegrells gate 13



Velkommen til

Schleppegrells gate 13



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Grünerløkka

Gj.gående og nydelig 2-roms med separat kjøkken| God takhøyde og vakre detaljer| Peisovn | V.vann inkl.| Fin planløsning

Prisantydning	4 890 000,-
Fellesgjeld	101 669,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 993 019,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 879,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Velkommen til Schleppegrells gate 13!
Nydelig, klassisk 2-roms med sentral og tilbaketrukket beliggenhet ved grønne Birkelunden på populære Grünerløkka. Her får du et hjem med sjarmerende og vakre detaljer som rosetter, teglsteinsvegg, generøs takhøyde og store vinduer.

Høydepunkter:

- Lys, gjennomgående toppleilighet med enkel tilgang til praktisk loftsbod
- Separat og moderne kjøkken
- Peisovn
- Klassiske og sjarmerende detaljer som store vinduer, 2,82 m takhøyde og vakre rosetter
- Romslig bad med vindu og opplegg for vaskemaskin
- Ingen dok.avgift
- Vinduer fra 2017
- Varmtvann er inkludert i felleskostnader
- Rolig og hyggelig, lukket bakgård
- Bo midt i hjertet av Grünerløkka med byens beste utvalg av kaféer, restauranter, kollektivtransport og kulturliv rett utenfor døren

Arealer og innhold

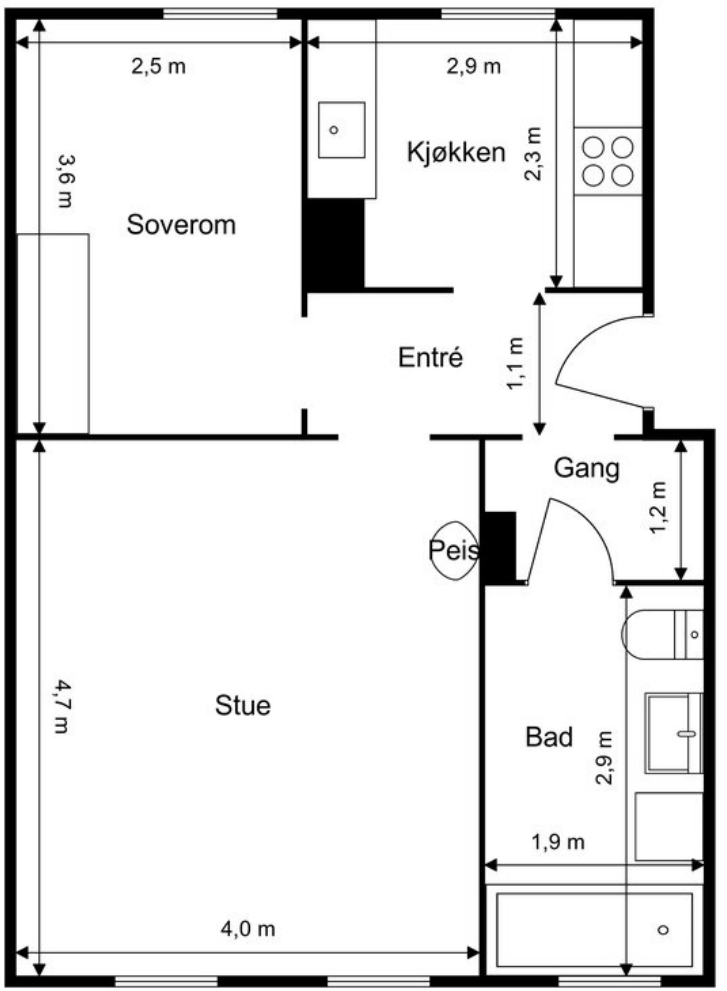
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.


S
E
M
N
2,5 m
2,9 m
3,6 m
Soverom
Kjøkken
2,3 m
Entré
1,1 m
Gang
1,2 m
Peis
4,7 m
Stue
Bad
2,9 m
1,9 m
4,0 m
























A TERRE















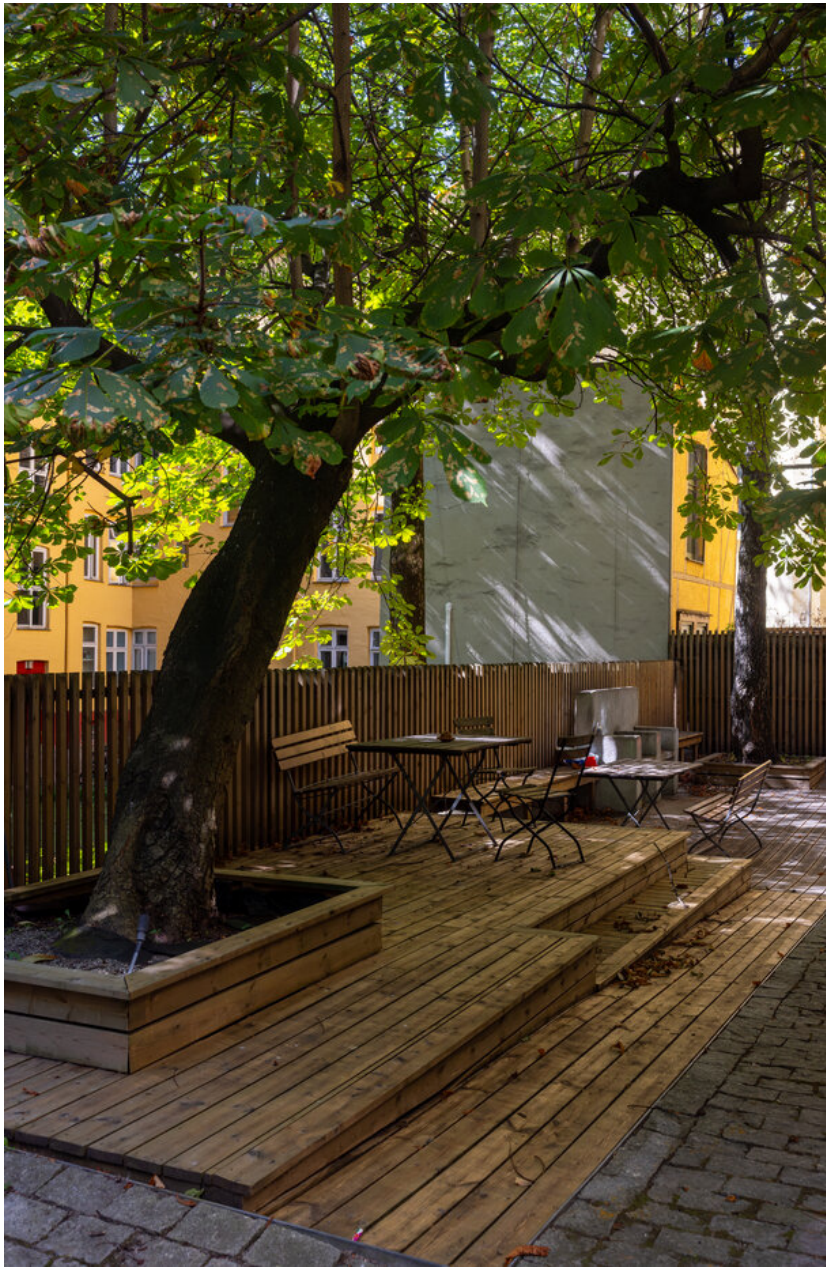












Informasjon

Schleppegrells gate 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0232/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schleppegrells gate 13, 0556 OSLO
Gnr 228, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Schleppegrellsg 13 Borettslaget, org.nr. 947291955

Selger
Mette Haga Winsnes

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
101 669,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 991 669,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 993 019,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 002 319,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 53 kvm.

Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Entre, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm og en loftsbod på 2 kvm.

Standard

Entré - Velkommen hjem!
Når du kommer inn i leiligheten, møter du en lys og innbydende entré som ønsker deg velkommen. Mellom entréen og badet finner du en praktisk, skjermet og romslig gang, hvor garderoben er fint plassert – et smart område for oppbevaring av klær og sko, som bidrar til å holde resten av hjemmet ryddig. Loftsboden ligger kun én trapp opp, hvor leiligheten disponerer en bod på 2 m^2.

Stue
Videre innover ankommer man en vakker og luftig stue med klassiske detaljer. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og sammen med en generøs takhøyde på cirka 2,82 meter, skapes en imponerende romfølelse. Stuen har god plass til både sofa, TV-møblement og spisebord. I hjørnet står en koselig peisovn som gir ekstra varme og stemning på kalde dager.

Kjøkken
Moderne og separat kjøkken fra IKEA/Kvik som har rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenvinduet får du et hyggelig og grønt utsyn mot bakgården. I hjørnet av kjøkkenet er det en koselig plassbygget sitteplass, perfekt for å nyte morgenkaffen. Innredningen er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, og inkluderer integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har parkett på gulvet, lekre fliser i benkeryggen, og ellers malte flater som gir et lyst og innbydende uttrykk.

Bad
Badet er romslig og lyst, med et stort vindu som slipper inn naturlig dagslys. Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har takess og downlights. Det er gulvvarme, badekar, opplegg for vaskemaskin, servantskap, naturlig avtrekk og WC

Soverom
Lunt og hyggelig soverom som vender ut mot den rolige bakgården. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Soverommet er i malt i en dyp og behagelig blåtone.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adekvat VVS, april 2020: Monterte ny pungvannlås i sluk under badekar. Montering av ny og større inspeksjonsluke. Spalte for gulvavrenning under luke. Rørlegger 24-7 AS, desember 2016: Monterte nytt toalett på bad. Fra salgsoppgaven i 2016 står det skrevet at badet er fra 2003, og at badegulv har blitt pusset opp på nytt i 2005.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS, høsten 2017: Utskifting av vinduer. AGS Bygg AS, høsten 2021: Ny ytterdør i oppgangen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aspelund Elektro AS har gjort alt av følgende el-arbeider i leiligheten: 2017: opplegg til og montering av lamper og stikkontakter 2018: utskifting av sikringsskap, fra skrusikringer til nye automatsikringer 2019: alt av el-arbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken 2020: ny termostat til badet + festing av løs stikk på veggen 2021: nye spotlamper i taket (gang og bad), dvs bytte fra halogen til LED 2022: bytte av flere stikk i stue + ny dimmer til badet. I salgsoppgaven fra 2016 står det at nytt felles sikringsskap i kjeller ble oppført i 2014.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Når ble kontrollen utført? Eltilsynet avholdt i desember 2019 en kontroll av el-anlegget i leiligheten. Det ble funnet to avvik: 1. litt småavfall liggende igjen i sikringsskapet, etter at elektriker monterte nytt sikringsskap 2. en løs stikkontakt på veggen. Aspelund Elektro AS rettet opp i disse to avvikene på nyåret 2020, og tilsynssaken ble så avsluttet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adekvat VVS, 2018: Montering ny oppvaskmaskin på kjøkken. Bekkelaget parkettsliperi, 2019: Sliping og lakkering av gulv på kjøkken. VR Hus Bygg, 2019: Montering av nytt kjøkken. Scanflis, 2019: Legging av veggfliser, i forb med nytt kjøkken. Adekvat VVS, 2019: Montering og kobling blandebatteri nytt kjøkken. Trebevaring AS, 2025: Montering av original tredør på soverom. Oslo Malerfirma AS: Maling av himling i stue, kjøkken og på baderom. Byggmesterkontoret AS, 2019: Montering av luftavfukter i kjeller. Sorgenfri Bygg AS, 2024: Nytt gjerde i bakgård, mot Schleppegrells gate 15.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskriv: Det er noen få løse mosaikkfliser på badekaret, rett under armaturet. Ikke på dusjveggen, men på kanten til badekaret.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er et gammelt bygg, så trekket i peisovnen påvirkes noe av været utendørs. Men jeg har sjeldent hatt problemer med å fyre i peisovnen og har brukt den mye gjennom hele vinterhalvåret.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Det har tidligere vært noe fuktproblemer i kjeller, som har blitt rettet opp i med installering av luftavfukter og varmevifte, samt desinfisering og vask av veggene, i tillegg forbud mot løs oppbevaring av organisk materiale i kjeller.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Beskriv: Venstre vindu i stue: liten utetthet mellom vegg og venstre vinduskarm etter bytte av nye vinduer i 2017.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Noe skjeve gulv, da bygget er gammelt.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Februar 2023: Rørbrudd i bend på kobberrør bak innredning i min leilighet (kjøkken). Vann rant gjennom rørkasse gjennom 3 etasjer og ned til 2.etg. Forsikringssak hos If, som sendte Frøiland Bygg Skade til å reparere skaden på skadested og i de andre berørte leilighetene. Leilighetene i 2. og 3.etasje fikk fuktskade, i min leilighet ble det kun åpnet foring for å reparere skaden, så satt opp ny vegg rundt rørene, sparkling og maling. Ingen fuktskade hos meg.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende
Ja
Beskriv: Sporadisk observasjon av sølvkre på baderom.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2016, DnB Eiendom: areal oppgitt å være 52 kvadratmeter. Takstrapport fra august 2025: areal oppgitt til 53 kvadratmeter.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ingen planer eller vedtak per i dag, men det har tidligere kommet forslag om rehabilitering av avløpsrør og vannrør. Det har også blitt hentet inn tilbud på utskifting av dører til hver leilighet, men ikke fattet noe vedtak.

Byggemåte

Bygningsdeler med TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn:
Stue: Måler 20 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 35 mm avvik på 2 meter og 53 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)

Det er knirk i gulvet.
Anbefalte tiltak: for å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
TG2: Ytterdør tar i karm/terskel
TG2: Enkelte inner dører går skjevt på karm.
TG2: Soveromsdøren lar seg ikke stå i åpen stilling uten støtte. Dette skyldes sannsynligvis skjevhet i karm eller slitasje i hengsler.
Merknad: Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Anbefalte tiltak: skjevheter i dør/karm er vanlig i eldre bygg med tredører, og skyldes normalt mindre skjevheter eller slitasje i karm og hengsler. Forholdet har kun begrenset funksjonell betydning. Justeringer/smøring anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Anbefalte tiltak: erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. Ventilasjonsrør er ikke ført opp over skapene og blåser ut inne i skapet noe som kan medføre fettansamliger inne i skapet og gjøre at avtrekket får begrenset funksjon pga. luften iike kommer ut noen sted.
Anbefalte tiltak avtrekk: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger
TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG2: Stoppekran er plassert bak luke i vegg ved bad men er vanskelig å komme til for å stenge vannet pga. toalettet er i veien.
Anbefalte tiltak: det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.
Det bør etableres bedre tilgang til stoppekran.

Våtrom
Oppsummering av overflater: høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Gulvet er flatt enkelte steder og det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Ved dusjing benyttes dusjforheng mot vinduet, noe som gjør at løsningen fungerer tilfredsstillende. For å unngå skader på vindu, karm og foringer, som ikke er beregnet for direkte vannbelastning, anbefales det at forheng fortsatt benyttes ved dusjing.
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.
TG2: Noen løste mosaikk fliser ved badekar
TG2: Noe misfarget siliconefug i dusj sonen
Anbefalte tiltak overflater: våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Banemembran synlig i sluk. Ingen klemring synlig.
TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør til vaskemaskin.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
TG2: Rørgjennomføringer i dusj sonen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.
Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av ventilasjon
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU:

Elektrisk
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.
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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak: med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder
Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og

tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Våtrom
Oppsummering av fukt
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fastmontert hylle i stue, TV-feste og taklamper i stue og soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming gjennom elektrisitet og vedfyring.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 879,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, varmtvann og nedbetaling av lån.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 243 406,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 973 623,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter. Brl Schleppegrellsgate 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947 291 955, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med adresse Schleppegrellsgate 13. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Borettslaget har avtale med Global Connect.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Dog har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 101 669,-pr. 15.08.2025

Lånenummer: OBBK01-98207758825
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 660 930,-
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,20
Innfrielsesdato: 30.03.2034

Lånenummer: OBBK02-98207758817
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 249 132,-
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,80
Innfrielsesdato: 30.01.2049

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 669,00,-, pr. 15.08.2025:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207758817
Restsaldo: 27 832,00
Kapitalkostnader: 341,96

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207758825
Restsaldo: 73 837,00
Kapitalkostnader: 484,40

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter følger som vedlegg.
- Kun fysiske personer og Oslo Kommune kan være andelseier, jf. borettslagets vedtekter.

Dyrehold

Ved innflytning på husdyr godkjennes av styret. I henhold til dialog med styreleder har borettslaget hatt beboere med hund.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 411183

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en super beliggenhet på Grünerløkka i klassisk bygård oppført i 1898. Bygården ligger fint til og tilbaketrukket i rolige omgivelser.

Her finner du Grünerløkkas urbane bydelsliv rett ut hoveddøren med alt denne spennende bydelen kan by på av shopping, gastronomi og uteliv. Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Le Benjamin Bar & bistro, Løkka Deli, Villa Paradiso, Mano Pizza, Delikatessen og Parkteateret for å nevne noen - ligger kun få minutter unna. Den lille Ostebutikken er den minste og mest romantiske restauranten i mils omkrets og denne finner du på et par minutter. Kun få minutter fra leiligheten finner du også populære Tim Wendelboe som serverer kaffe i verdensklasse. I nærheten finner du også den ettertraktede frisøren Gevir hvor skjønnhet og velvære står i fokus! Winther Blomst er løkkas koseligste blomsterbutikk og er absolutt verdt et besøk. I tillegg byr området på svært gode smoothie bowls og salater hos Sunt og Godt Løkka.

Populære Ringen kino, Norges første heldigitale kino, er etablert i Ringnes Park senter hvor du også finner treningssenteret SATS.

Beveger du deg sydvestover finner du det spennende området Vulkan med Mathallen med spise- og utelivssteder som Døgnvill, Bar Vulkan og Smelteverket.

Det er god tilgang til spennende matvarebutikker med et rikelige utvalg og stor og flott Meny-forretning i Ringnes Park, søndagsåpen Joker og døgnåpen Bunnpris. Det er rikelig med kafeer og butikker i gaten og kvartalene rundt leiligheten.

Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Nydelige Birkelunden finner du innen et par minutters gange og her arrangeres det hyggelige søndags markeder. Det er også kort vei til både Sofienbergparken og Olaf Ryes plass som i tillegg til å være et flott grøntområde er omkranset av populære restauranter og uteserveringer.

Eiendommen ligger også flott til ikke langt fra Akerselva hvor man finner flotte turstier som leder til Maridalen i nord og til Sørenga i sør. I Nydalen finner du også den populære badekulpen som ligger kun en hyggelig spasertur fra leiligheten.

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Enkel adkomst til Sentrum, Blindern og Nydalen. 21-bussen

bringer deg vestover til Bislett, Majorstua, Frogner og Aker Brygge, eller østover til Carl Berner og Hasle. 30-bussen tar deg ned til sentrum og videre ut mot Bygdøy, eller opp til Nydalen. Trikken finner du retter ved og stopper på Birkelunden, der både linje 12, 15 og 18 stopper hyppig. Dersom du liker å sykle så er det etablert nye sykkelstier til Torshov og ned mot sentrum. Flybussen stopper også innen få minutter fra leiligheten.

I tillegg til de nevnte servicetilbud kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. Eller for den saks skyld nordover til Torshov og Sagene med sitt særpreg. Her er det kort vei til flere fine områder i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest fra 1985 for sammenslåing leilighet, innredning bad og w.c. m.m.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255. . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Schleppegrells gate 9 A - Bruksendring
Saksnummer: 202554451
Siste bevegelse: siste dok. 04.07.2025

Falsens gate 22 B - Bruksendring fra kontor til bolig i 1. etasje
Saksnummer: 202553699
Siste bevegelse: siste dok. 13.08.2025

Falsens gate 22 A - Bruksendring fra kontor til to boliger i bakgårdsbygg
Saksnummer: 202456925
Siste bevegelse: siste dok. 07.08.2025

Schleppegrells gate 22 - Innvendige endringer - H0301
Saksnummer: 202556338
Siste bevegelse: siste dok. 01.08.2025

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 47 715,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 113,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Schleppegrells gate 13

Schleppegrells gate 13

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	**2 min** 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	**11 min** 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	**18 min** 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**5 min** 0.4 km
Hersleb videregående skole		**14 min**

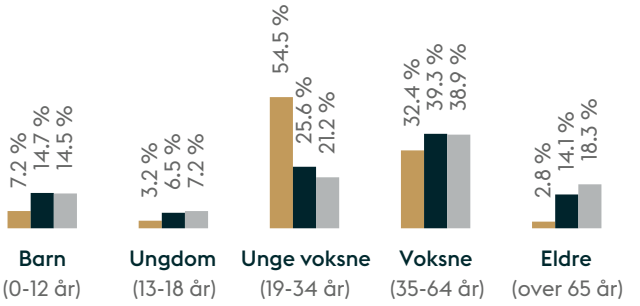
Offentlig transport

Birkelunden	Linje 11N, 12N, 30	**1 min** 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.1 km
Carl Berners plass	Linje 5	**15 min** 1.1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	**22 min** 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.2 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	54 barn	**3 min** 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	69 barn	**5 min** 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-...	61 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	2 min
Dælenengen ballbane	3 min
SATS Ringnes Park	5 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Schleppegrells gate 13
0556 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 61 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	8	1	3

Supertakst
GNR: 228 BNR: 304 ANR: 7

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Schleppegrells gate 13
0556 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34097

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 20 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 35 mm avvik på 2 meter og 53 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)

Knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Ytterdør tar i karm/terskel

TG2: Enkelte inner dører går skjevt på karm.

TG2: Soveromsdøren lar seg ikke stå i åpen stilling uten støtte. Dette skyldes sannsynligvis skjevhet i karm eller slitasje i hengsler.

Merknad: Entréder mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Skjevheter i dør/karm er vanlig i eldre bygg med tredører, og skyldes normalt mindre skjevheter eller slitasje i karm og hengsler. Forholdet har kun begrenset funksjonell betydning.

Justeringer/smøring anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. Ventilasjonsrør er ikke ført opp over skapene og blåser ut inne i skapet noe som kan medføre fettansamliger inne i skapet og gjøre at avtrekket får begrenset funksjon pga luften ikke kommer ut noen sted.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Stoppekran er plassert bak luke i vegg ved bad men er vanskelig å komme til for å stenge vannet pga toalettet er i veien.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres bedre tilgang til stoppekran.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Gulvet er flatt enkelte steder og det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Ved dusjing benyttes dusjforheng mot vinduet, noe som gjør at løsningen fungerer tilfredsstillende. For å unngå skader på vindu, karm og foringer, som ikke er beregnet for direkte vannbelastning, anbefales det at forheng fortsatt benyttes ved dusjing.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Noen løste mosaikk fliser ved badekar

TG2: Noe misfarget siliconefug i dusj sonen

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran synlig i sluk. Ingen klemring synlig.

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør til vaskemaskin.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG2: Rørgjennomføringer i dusj sonen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
20.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Haga Winsnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Schleppegrells gate 13, 0556 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **228**
Bruksnr: **304**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **7**
Leilighetsnr:

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

4. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling rosett. Vedovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Parkett på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Utskifting av downlights, opplegg for taklampe	Ja
2020	Staket og renset tett avløp fra sluk. Byttet defekt pungvannlås. Byttet diverse pakninger på badekar avløp. Tilpasninger av slukforhøyer. Oppskjæring av innkassing for badekar og montering av inspeksjonsluke. Spalte for gulvavrenning under luke. Testet og sjekket avløp etter utførte arbeider, intet avvik.	Ja
2018	Ombygging av sikringsskap	Ja
2022	Utskifting av stikk i stue.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	53	53	0	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**61**	**53**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	53	53	0	Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**53**	**53**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2017.	
Entredør i malt utførelse. Ukjent brannklasse	
Innerdører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Ytterdør tar i karm/terskel

TG2: Enkelte inner dører går skjevt på karm.

TG2: Soveromsdøren lar seg ikke stå i åpen stilling uten støtte. Dette skyldes sannsynligvis skjevhet i karm eller slitasje i hengsler.

Merknad: Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter i dør/karm er vanlig i eldre bygg med tredører, og skyldes normalt mindre skjevheter eller slitasje i karm og hengsler. Forholdet har kun begrenset funksjonell betydning.

Justeringer/smøring anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Stue: Måler 20 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 35 mm avvik på 2 meter og 53 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)

Knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, bambus heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. Ventilasjonsrør er ikke ført opp over skapene og blåser ut inne i skapet noe som kan medføre fettansamliger inne i skapet og gjøre at avtrekket får begrenset funksjon pga luften ikke kommer ut noen sted.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.82 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger TG-2

TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Stoppekran er plassert bak luke i vegg ved bad men er vanskelig å komme til for å stenge vannet pga toalettet er i veien.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres bedre tilgang til stoppekran.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringskap i felles oppgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Gulvet er flatt enkelte steder og det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Ved dusjing benyttes dusjforheng mot vinduet, noe som gjør at løsningen fungerer tilfredsstillende. For å unngå skader på vindu, karm og foringer, som ikke er beregnet for direkte vannbelastning, anbefales det at forheng fortsatt benyttes ved dusjing.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Noen løste mosaikk fliser ved badekar

TG2: Noe misfarget siliconefug i dusj sonen

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Banemembran synlig i sluk. Ingen klemring synlig.

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør til vaskemaskin.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG2: Rørgjennomføringer i dusj sonen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servantskap, klosett og badekar med innfellbar dusjdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Winsnes, Mette Haga	9578-5998-4-977106	2025-08-16 14:27:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. aug. 2025

Oppdragsnummer
29-0232/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schleppegrells gate 13, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mette Haga Winsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP411183
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adekvat VVS, april 2020: Monterte ny pungvannlås i sluk under badekar. Montering av ny og større inspeksjonsluke. Spalte for gulvavrenning under luke. Rørlegger 24-7 AS, desember 2016: Monterte nytt toalett på bad. Fra salgsoppgaven i 2016 står det skrevet at badet er fra 2003, og at badegulv har blitt pusset opp på nytt i 2005.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS, høsten 2017: Utskifting av vinduer. AGS Bygg AS, høsten 2021: Ny ytterdør i oppgangen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aspelund Elektro AS har gjort alt av følgende el-arbeider i leilighetene: 2017: opplegg til og montering av lamper og stikkontakter 2018: utskifting av sikringsskap, fra skrusikringer til nye automatsikringer 2019: alt av el-arbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken 2020: ny termostat til badet + festing av løs stikk på veggen 2021: nye spotlamper i taket (gang og bad), dvs bytte fra halogen til LED 2022: bytte av flere stikk i stue + ny dimmer til badet. I salgsoppgaven fra 2016 står det at nytt felles sikringsskap i kjeller ble oppført i 2014.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsynet avholdt i desember 2019 en kontroll av el-anlegget i leiligheten. Det ble funnet to avvik: 1. litt småavfall liggende igjen i sikringsskapet, etter at elektriker monterte nytt sikringsskap 2. en løs stikkontakt på veggen. Aspelund Elektro AS rettet opp i disse to avvikene på nyåret 2020, og tilsynssaken ble så avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adekvat VVS, 2018: Montering ny oppvaskmaskin på kjøkken. Bekkelaget parkettsliperi, 2019: Sliping og lakkering av gulv på kjøkken. VR Hus Bygg, 2019: Montering av nytt kjøkken. Scanflis, 2019: Legging av veggfliser, i forb med nytt kjøkken. Adekvat VVS, 2019: Montering og kobling blandebatteri nytt kjøkken. Trebevaring AS, 2025: Montering av original tredør på soverom. Oslo Malerfirma AS: Maling av himling i stue, kjøkken og på baderom. Byggmesterkontoret AS, 2019: Montering av luftavfukter i kjeller. Sorgenfri Bygg AS, 2024: Nytt gjerde i bakgård, mot Schleppegrells gate 15.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er noen få løse mosaikkfliser på badekaret, rett under armaturet. Ikke på dusjveggen, men på kanten til badekaret.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er et gammelt bygg, så trekket i peisovnen påvirkes noe av været utendørs. Men jeg har sjeldent hatt problemer med å fyre i peisovnen og har brukt den mye gjennom hele vinterhalvåret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært noe fuktproblemer i kjeller, som har blitt rettet opp i med installering av luftavfukter og varmevifte, samt desinfisering og vask av veggene, i tillegg forbud mot løs oppbevaring av organisk materiale i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Venstre vindu i stue: liten utetthet mellom vegg og venstre vinduskarm etter bytte av nye vinduer i 2017.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noe skjeve gulv, da bygget er gammelt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Februar 2023: Rørbrudd i bend på kobberrør bak innredning i min leilighet (kjøkken). Vann rant gjennom rørkasse gjennom 3 etasjer og ned til 2.etg. Forsikringssak hos If, som sendte Frøiland Bygg Skade til å reparere skaden på skadested og i de andre berørte leilighetene. Leilighetene i 2. og 3.etasje fikk fuktskade, i min leilighet ble det kun åpnet foring for å reparere skaden, så satt opp ny vegg rundt rørene, sparkling og maling. Ingen fuktskade hos meg.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sporadisk observasjon av sølvkre på baderom.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2016, DnB Eiendom: areal oppgitt å være 52 kvadratmeter. Takstrapport fra august 2025: areal oppgitt til 53 kvadratmeter.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ingen planer eller vedtak per i dag, men det har tidligere kommet forslag om rehabilitering av avløpsrør og vannrør. Det har også blitt hentet inn tilbud på utskifting av dører til hver leilighet, men ikke fattet noe vedtak.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Kjøkkenet er til info fra IKEA (skrog og fronter) og Kvik (benkeplate, vask og blandebatteri). Hvitevarer er kjøpt hos hvitevareforhandler, ikke hos IKEA.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0232/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Winsnes, Mette Haga	2025-08-16

Identifikasjon

bankID Winsnes, Mette Haga

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ingrid Elgaaen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0232/25 . Vår ref.: 8163-1-7 Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Schleppegrellsgate 13
Organisasjonsnr:	947291955
Andelseier:	Winsnes, Mette Haga
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7
Adresse:	Schleppegrells Gate 13, 0556 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	228
Bnr.	304
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 411183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har avtale med GET. Kun fysiske personer og Oslo Kommune kan være andelseier, se vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207758817
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	249 132,00
Innfrielsesdato:	30.03.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207758825
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	660 930,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 879,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 384,00	
TV/bredbånd	495,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 649,-
Annen formue:	7 725,-
Gjeld:	103 228,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207758817
Restsaldo:	27 832,00
Kapitalkostnader:	341,96

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207758825
Restsaldo:	73 837,00
Kapitalkostnader:	484,40

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 669,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mette Haga Winsnes, e-post: schleppegrellsgate13@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Brl Schleppegrellsgate 13

Organisasjonsnummer: 947291955
Møtet ble avholdt 24. april kl. 19:00, Leiligheten til Bendik og Vivian.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bendik Nestvold Bendiksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Bendik Nestvold Bendiksen foreslått. Som protokollvitner ble Oscar Lopez Borgersen og David Helland foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
David Helland

Følgende stilte til valg:
David Helland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mette Haga Winsnes
Inga Haukaas

Følgende stilte til valg:
Mette Haga Winsnes
Inga Haukaas

6. Fastsettelse av honnorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000 til styreleder.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 12 000 til styreleder.

✓ **Vedtatt.**

7. Levegg

Styret innhenter ulike tilbud på levegg i bakgården. Etter en vurdering av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan kan styret velge å inngå avtale om å få satt opp levegg.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter ulike tilbud på levegg i bakgården. Etter en vurdering av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan kan styret velge å inngå avtale om å få satt opp levegg.

✓ **Vedtatt.**

8. Gjennomgang av husordensregler

Gjennomgang av husregler

Forslag til vedtak:
Gjennomgang av husregler

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557516840004 Signert BNB, OBLB, DH

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Organisasjonsnummer: 947291955
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. oktober kl. 09:00 til 19. oktober kl. 09:00 og møtet ble avholdt 16. oktober 2024, Schleppegrells gate 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
David Helland er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
David Helland og Mette Haga Winsnes er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oscar Lopez Borgersen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oscar Lopez Borgersen



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 8163
Brl Schleppegrellsgate 13

Velkommen til årsmøte i Brl Schleppegrellsgate 13

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2024 kl. 19:00, Leiligheten til Bendik og Vivian.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honnorar
7. Levegg
8. Gjennomgang av husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Schleppegrellsgate 13

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bendik Nestvold Bendiksen er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Nestvold Bendiksen foreslått. Som protokollvitner ble Oscar Lopez Borgersen og David Helland foreslått.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- David Helland

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

- Karoline Henriksen
- Mette Haga Winsnes

Sak 6
Fastsettelse av honnorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000 til styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000 til styreleder.

Sak 7

Levegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Karos siste(?) desperate forsøk på å få levegg i bakgården.

Jeg har kjempet for denne leveggen* i mange år. Vi satte i gang prosessen med å få bygget, men forståelig nok har vi måttet prioritere andre ting i borettslagets budsjett.

Det er mange fordeler med en levegg! Ikke bare vil det gjøre det hyggeligere å sitte i bakgården, vi kan pynte den med blomster og den hindrer innsyn, men den vil også hindre assholes i å hoppe frem og tilbake og kaste søppel over til oss. Så nå prøver jeg å kaste litt penger på det og foreslår en ekstraordinær innbetaling fra alle enhetene for å få det gjennomført.

Om jeg husker riktig, fikk vi et tilbud på 20000 ish, så jeg antar at prisen har gått litt opp siden sist. Jeg foreslår derfor følgende: om leveggen koster mellom 20000-25000, så kan jeg betale halve, om de andre enhetene deler på resten. Vi er åtte enheter, så da blir det 10000-12500 på meg og 1500-1800 kroner på dere andre. Dette blir altså en ekstraordinær innbetaling fra alle enhetene og ikke noe som tas fra kassen til borettslaget. Om det vedtas, foreslår jeg at styret setter i gang med å hente inn tilbud umiddelbart så den kan nytes allerede denne sommeren.

*Info om leveggen for dere nye: vi har fått godkjent av kommunen å bygge en levegg mot bakgården til naboen i Schleppegrells gate 15 (gjerdet du ser når du ser mot venstre når du går ut av blokken vår). Den vil ligne på den som er helt nederst i bakgården vi deler med 11 (den høyeste veggen når du ser mot høyre når du går ut av blokken vår).

Forslag til vedtak

Styret vedtar å sette opp en levegg

Sak 8

Gjennomgang av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av husregler

Forslag til vedtak

Gjennomgang av husregler

Vedlegg

1. Husregler Borettslaget Schleppegrells gate 13.pdf

HUSREGLER
Borettslaget Schleppegrells gate 13
per 26.04.2019

Disse husreglene er utarbeidet i henhold til borettslagets internkontrollsystem og vedtekter, samt borettslagsloven.

Husreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er pliktige til å etterleve reglene, og er ansvarlige for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Andelseiere kan rette klager om brudd på reglene inn til styret, som da vil følge det opp videre.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd, og som nevnt i vedtektene.

AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

- Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl 2300 - 0700 (2300 - 0900 lørdag og søndag). I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, støvsuges, kjøres oppvaskmaskin/vaskemaskin/tørketrommel, utføres oppussing eller annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
- Ved spesielle sosiale anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.
- Ved f.eks. oppussing, som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal det varsles om varighet og tidspunkter for oppussingen, spesielt til tilstøtende leiligheter. Beboerne bes uansett om å respektere helligdagsfreden (som står vedtatt i naboloven) og at slike aktiviteter som regel unngås på helligdager. Dersom det skulle være helt uungåelig med oppussingsaktiviteter på en helligdag, skal beboerne utøve ekstra forsiktighet og uansett varsle naboene sine på forhånd.

AVFALLSHÅNDTERING

- Papp og papir skal kastes i de to beholderne for papp/papir.

- Restavfall skal kastes i beholder for restavfall.
- Glass og metall kastes på returstasjoner.
- Isopor, batterier, maling og annet spesialavfall skal kastes ved en av kommunens miljøstasjoner og ikke i borettslagets avfallsdunker.
- Søppelposer skal ikke bli stående utenfor ens egen dør i påvente av å bli kastet senere, da dette fører til lukt i trappeoppgangen.
- Det er ikke lov å sette fra seg avfall og andre gjenstander ved siden av avfallsdunkene eller i fellesområdene, selv om det er midlertidig. Oppbevar det i egen leilighet til du har anledning til å kaste det selv.

SYKLER I BAKGÅRDEN

- Det er kun lov å plassere én sykkel per beboer i bakgården. Syklene skal låses i sykkelstativene.

ANSVAR I EGEN LEILIGHET

<u>Brannsikkerhet</u>

- Alle leiligheter skal ha installert røykvarslere. Brannvarslingsanlegget til borettslaget leveres av SecTech, som har én årlig kontroll. Kontrollen blir varslet i forkant av styret, og alle beboere skal stille leiligheten sin tilgjengelig for kontrollen.
- Alle beboere er ansvarlige for å melde fra til styret om eventuelle feilmeldinger.
- Om beboere må montere ned røykvarslere f.eks. i forbindelse med oppussing, må andelseier selv betale for kostnaden for å montere det opp igjen.
- Alle leiligheter skal til enhver tid ha fungerende brannslokkingsapparat, dette er andelseiers ansvar. Brannslokkingsapparatet skal være lett tilgjengelig.
- Det anbefales også å ha brannteppe lett tilgjengelig.
- Det anbefales at alle kjøkken har komfyrvakt. Dersom det gjøres endringer på komfyrkursen ved oppussing er komfyrvakt *påbudt*.
- Det anbefales å alltid ha på kjøkkenviften når man lager mat for å forhindre at brannalarmen går av ved et uhell.
- Alle beboere plikter å være forsiktige med levende lys og ild.
- Det er ikke lov å tørke klær, håndklær etc på varmeovner.
- Om beboer skal reise vekk/være borte fra leiligheten i lenger tid, skal beboer koble ut det meste av stikkontakter.
- Det anbefales å ikke lade mobiltelefoner etc på nattestid.
- Oppvaskmaskiner, tørketromler og vaskemaskiner skal ikke brukes på nattestid eller når ingen er til stede i leiligheten.

<u>Vannlekkasjesikkerhet</u>

- Ved oppussing av våtrom skal det skje etter gjeldende forskrifter og at kun godkjente fagfolk brukes der det er nødvendig.

- Oppvaskmaskiner, tørketromler og vaskemaskiner skal ikke brukes på nattestid eller når ingen er til stede i leiligheten. Det anbefales også at alle andelseiere har aqua stop.
- Om beboerne skal reise vekk/være borte fra leiligheten i lenger tid, skal de slå av hovedkranen.

Lufting

- Når det er kuldegrader, må all lufting skje med forsiktighet og bare for kort tid av gangen. Rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør må holdes såpass oppvarmet at frysing unngås. Lufting gjennom entrédør er forbudt.

GJENSTANDER I FELLESOMRÅDER

- Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander i fellesområdene, det innebærer alle utearealer, trappeoppgangen, samt fellesarealer i kjelleren og på loftet. Årsak er at det til enhver tid skal være fri ferdsel mtp. rømningsveier (ref. IKS), samt å opprettholde orden og trivsel.
- Det er altså ikke lov å oppbevare f.eks. kasser, poser, esker, blomsterpotter, skohyller og andre ting utenfor f.eks. egen inngangsdør eller i trappene.
- Hvis man skulle ha behov for en kort midlertidig plassering av gjenstander i fellesområder, f.eks. ved oppussing, skal det først bes om lov hos styret, og gjenstandene skal så merkes med navn og når gjenstanden blir fjernet (innen rimelig tid).

REGLER FOR OPPBEVARING I KJELLERBODENE

- På grunn av fuktighet i kjelleren og dermed fare for utvikling av mugg og sopp, er det ikke lov å oppbevare organisk materiale i kjellerbodene som ligger til høyre når man kommer ned trappen, slik som treverk, organiske møbler, pappesker, trehyller etc.
- Venstresiden av kjelleren oppfordres til å lagre det de kan av organisk materiale på loftet.
- Ved innkjøp av hyller til å ha i boden skal disse være i stål eller plast, altså ikke-organisk materiale.
- Det er ikke lov å oppbevare ved i kjelleren.
- Klær og andre tekstiler skal lagres i lufttette bokser.
- Gjenstander som lagres i kjelleren skal om mulig lagres i hyller opp fra gulvet, og aldri helt inntil veggen for å forhindre kondens.

ANNET

- Enhver beboer plikter å slukke lyset etter å ha vært i kjeller eller på loftet, samt å sørge for at tilhørende dører til fellesarealer er låste.
- Hver beboer plikter å følge reglene for trappevask, som til enhver tid henger på oppslagstavlen.
- Beboere som har husdyr skal se til at det ikke etterlates avføring i bakgården eller på andre fellesarealer i borettslaget.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 8163 **Selskapsnavn:** Brl Schleppegrellsgate 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 8163
Brl Schleppegrellsgate 13

Velkommen til årsmøte i Brl Schleppegrellsgate 13

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8163

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Schleppegrellsgate 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bendik Nestvold Bendiksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bendik Nestvold Bendiksen og Oscar Lopez Borgersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 8163 Årsrapport med regnskap.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bendik Nestvold Bendiksen	Schleppegrells Gate 13
Styremedlem	Oscar Boye Lopez Borgersen	Schleppegrells Gate 13
Styremedlem	David Helland	Schleppegrells Gate 13

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 930 35 191, og e-post schleppegrellsgate13@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Brl Schleppegrellsgate 13
Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.
Brl Schleppegrellsgate 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947291955, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 304

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Schleppegrellsgate 13.

Lån
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5 % av felleskostnadene
Fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: NFTAI-WZQDM-TZMAQ-FX6SO-EIFET-A1UIE

BDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NPYKI-WZSDW-TZMAQ-FK9SO-EPET1-A1UIE

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-23 15:06:07 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NPYKI-WZSDW-TZMAQ-FK9SO-EPET1-A1UIE

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

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

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

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13
ORG.NR. 947 291 955, KUNDENR. 8163

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**85 517**	**134 380**	**85 517**	**77 532**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 831	-9 495	44 800	107 157
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-32 816	-39 368	-36 000	-32 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-7 985**	**-48 863**	**8 800**	**75 157**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**77 532**	**85 517**	**94 317**	**152 689**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	102 482	99 130
Kortsiktig gjeld	-24 950	-13 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**77 532**	**85 517**

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13
ORG.NR. 947 291 955, KUNDENR. 8163

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	488 508	458 577	489 000	510 557
SUM DRIFTSINNTEKTER		**488 508**	**458 577**	**489 000**	**510 557**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 700	-1 700
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-6 266	-7 625	-6 800	-7 000
Forretningsførerhonorar		-39 503	-37 978	-38 500	-40 000
Konsulenthonorar	6	-4 500	-21 480	-1 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-46 246	-67 508	-50 000	-45 000
Forsikringer		-75 418	-68 987	-65 000	-75 000
Kommunale avgifter	8	-84 937	-68 704	-66 500	-91 500
Energi/fyring		-61 407	-65 120	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 220	-52 862	-43 200	-35 000
Andre driftskostnader	9	-30 115	-31 181	-46 500	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-411 302**	**-435 136**	**-401 200**	**-402 200**
DRIFTSRESULTAT		**77 206**	**23 441**	**87 800**	**108 357**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	584	133	0	0
Finanskostnader	11	-52 958	-33 069	-43 000	-1 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-52 374**	**-32 936**	**-43 000**	**-1 200**
ÅRSRESULTAT		**24 831**	**-9 495**	**44 800**	**107 157**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		24 831	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-9 495		

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13
ORG.NR. 947 291 955, KUNDENR. 8163

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 573 000	1 573 000
Tomt		100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 673 000**	**1 673 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	58 897
Driftskonto OBOS-banken		102 447	40 198
SUM OMLØPSMIDLER		**102 482**	**99 130**
SUM EIENDELER		**1 775 482**	**1 772 130**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		275 583	250 752
SUM EGENKAPITAL		**276 383**	**251 552**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	955 749	988 565
Borettsinnskudd	14	518 400	518 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 474 149**	**1 506 965**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 532	4 532
Leverandørgjeld		12 679	8 837
Påløpte renter		5 083	244
Påløpte avdrag		2 656	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**24 950**	**13 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 775 482**	**1 772 130**
Pantstillelse	15	1 818 400	1 818 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Borettslaget Schleppegrellsgate 13

Bendik Nestvold Bendiksen Oscar Boye Lopez Borgersen David Helland

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	440 988
Kabel-TV	47 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**488 508**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 692**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 12 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 266.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 535
Drift/vedlikehold elektro	-4 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 282
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-54
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-46 246**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-47 128
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-36 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-84 937**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 036
Renhold ved firmaer	-21 450
Andre fremmede tjenester	-117
Andre kontorkostnader	-1 352
Bank- og kortgebyr	-2 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-30 115**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	584
SUM FINANSINNTEKTER	**584**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 936
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 871
Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	**-52 958**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	1 893 739
Avskrevet tidligere år	-320 739
SUM BYGNINGER	**1 573 000**

Tomten eies av borettslaget.
Gnr.228/bnr.304
Fra 2019 avskrives ikke bygningen. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-760 012	
Nedbetalt tidligere	69 394	
Nedbetalt i år	12 841	
		-677 777
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-382 980	
Nedbetalt tidligere	85 033	
Nedbetalt i år	19 975	
		-277 972
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-955 749**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-518 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-518 400**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	518 400
Pantelån	955 749
Påløpte avdrag	2 656
TOTALT	**1 476 805**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 573 000
Tomt	100 000
TOTALT	**1 673 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 411183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Nye vinduer	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.24
Selskapsnummer: 8163 **Selskapsnavn:** Brl Schleppegrellsgate 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Nestvold Bendiksen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bendik Nestvold Bendiksen og Oscar Lopez Borgersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Organisasjonsnummer: 947291955
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 8. april 2025, Mettes leilighet, 4. etasje (høyre side), Schleppegrells gate 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> David Helland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mette Haga Winsnes og Oscar Boye Lopez Borgersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styreleder foreslås satt til kr 12 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleders godtgjørelse settes til kr 12 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mette Haga Winsnes (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mette Haga Winsnes

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Kant Pangopoulos (8 stemmer)
Solveig Ugland (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Kant Pangopoulos
Solveig Ugland

7. Beskjæring av trær i bakgården for å få bedre solforhold

Fremmet av: Karoline Henriksen

På et tidligere årsmøte ble det nevnt at neste gang det ville være aktuelt for naboen å være med på å beskjære trær er i 2025. Det foreslås derfor at styret (nytt eller nåværende) koordinerer med nabo for å få dette gjennomført i år. Videre ønskes det mye mer omfattende beskjæring enn forrige gang.

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar kontakt med nabo for å initiere beskjæring av trær
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Mette Haga Winsnes

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 8163
BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 16. oktober kl. 09:00 og lukker 19. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8163

Det holdes også et frivillig møte 16. oktober kl. 18:00 , Schleppegrells gate 13.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

David Helland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

David Helland og Mette Haga Winsnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oscar Lopez Borgersen

  Oscar foreslås som styremedlem ut nåværende styreperiode (t.o.m mai 2025) for å overta etter Inga som flytter

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 16.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.10.24
Selskapsnummer: 8163 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

David Helland er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

David Helland og Mette Haga Winsnes er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Oscar Lopez Borgersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter
for
Borettslaget Schleppegrellsgate 13
Org. nr.: 947291955
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 17. juni 2009

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Schleppegrellsgate 13 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til
egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(l) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer og Oslo kommune være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kommunen kan eie 1 andel. Kommunens andel kan bare eies midlertidig og for fremleie til nåværende beboer.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn ti! det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Hvis forkjøpsrett benyttes skal borettslovens kapittel 4-V, §§4-]] til 4-22, anvendes.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdende.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseieren dessuten overlate bruken av hele boligen når en av følgende særlige grunner foreligger:
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan j disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomfore tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tape, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks il melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Del er utarbeidet egne husordensregler for borettslaget. Alle andelseiere har ansvar for å gjøre seg kjent med disse, og å følge dem.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(l) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger. Som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av vannekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik al det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-]8.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen **solgt.**

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommene øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 (én) styreleder, 2 (to) styremedlemmer og 2 (to) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skallede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av Stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier Ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottalt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak følger av borettsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den
som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte ~temmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8163
BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8163

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 19:00 , Mettes leilighet, 4. etasje (høyre side), Schleppegrells gate 13.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Beskjæring av trær i bakgården for å få bedre solforhold

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

David Helland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mette Haga Winsnes og Oscar Boye Lopez Borgersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8163 Årsregnskap 2024.pdf
2. 8163 Brl Schleppegrellsgate 13.pdf
3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styreleder foreslås satt til kr 12 000.

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse settes til kr 12 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mette Haga Winsnes

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

- Maria Kant Pangopoulos
- Solveig Ugland

Sak 7

Beskjæring av trær i bakgården for å få bedre solforhold

Forslag fremmet av:
Karoline Henriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På et tidligere årsmøte ble det nevnt at neste gang det ville være aktuelt for naboen å være med på å beskjære trær er i 2025. Det foreslås derfor at styret (nytt eller nåværende) koordinerer med nabo for å få dette gjennomført i år. Videre ønskes det mye mer omfattende beskjæring enn forrige gang.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med nabo for å initiere beskjæring av trær

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13
ORG.NR. 947 291 955, KUNDENR. 8163

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**77 532**	**85 517**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 216	24 831
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-31 740	-32 816
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-7 524**	**-7 985**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**70 008**	**77 532**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	93 843	102 482
Kortsiktig gjeld	-23 836	-24 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**70 007**	**77 532**

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13
ORG.NR. 947 291 955, KUNDENR. 8163

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	512 122	488 508	510 557	526 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**512 122**	**488 508**	**510 557**	**526 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 700	-2 000
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-5 264	-6 266	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-41 538	-39 503	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-2 864	-4 500	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-43 908	-46 246	-45 000	-45 000
Forsikringer		-90 201	-75 418	-75 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-104 462	-84 937	-91 500	-103 000
Energi/fyring		-49 818	-61 407	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 024	-49 220	-35 000	-36 000
Andre driftskostnader	9	-32 150	-30 115	-28 000	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-428 920**	**-411 302**	**-402 200**	**-433 000**
DRIFTSRESULTAT		**83 202**	**77 206**	**108 357**	**93 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	544	584	0	0
Finanskostnader	11	-59 530	-52 958	-1 200	-59 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-58 986**	**-52 374**	**-1 200**	**-59 000**
ÅRSRESULTAT		**24 216**	**24 831**	**107 157**	**34 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		24 216	24 831		

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13
ORG.NR. 947 291 955, KUNDENR. 8163

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 573 000	1 573 000
Tomt		100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 673 000**	**1 673 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Driftskonto OBOS-banken		93 843	102 447
SUM OMLØPSMIDLER		**93 843**	**102 482**
SUM EIENDELER		**1 766 843**	**1 775 482**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		299 799	275 583
SUM EGENKAPITAL		**300 599**	**276 383**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	924 009	955 749
Borettsinnskudd	14	518 400	518 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 442 409**	**1 474 149**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 228	4 532
Leverandørgjeld		8 296	12 679
Påløpte renter		312	5 083
Påløpte avdrag		0	2 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 836**	**24 950**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 766 843**	**1 775 482**
Pantstillelse	15	1 818 400	1 818 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Borettslaget Schleppegrellsgate 13

David Helland Oscar Boye Borgersen Mette Haga Winsnes

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	461 206
Kabel-TV	47 520
Eiendomsskatt	3 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**512 122**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 692**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 12 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 264.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 864
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 864**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 664
Kostnader dugnader	-2 538
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-43 908**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 398
Vann- og avløpsavgift	-58 921
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-40 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-104 462**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 414
Renhold ved firmaer	-22 800
Andre fremmede tjenester	-1 706
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-32 150**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	544
SUM FINANSINNTEKTER	**544**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-42 253
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-17 277
SUM FINANSKOSTNADER	**-59 530**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	1 893 739
Avskrevet tidligere år	-320 739
SUM BYGNINGER	**1 573 000**

Tomten eies av borettslaget.
Gnr.228/bnr.304
Fra 2019 avskrives ikke bygningen. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-760 012	
Nedbetalt tidligere	82 235	
Nedbetalt i år	11 674	
		-666 103
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-382 980	
Nedbetalt tidligere	105 008	
Nedbetalt i år	20 066	
		-257 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-924 009**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-518 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-518 400**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	518 400
Pantelån	924 009
TOTALT	**1 442 409**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 573 000
Tomt	100 000
TOTALT	**1 673 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JTTWA-TM1BG-VL1AK-SOT0E-XJTE7-PO12Z

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 13:18:11 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JITWA-TM1BG-VL1AK-SOT0E-XJTE7-PG12Z

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	David Helland
Styremedlem	Mette Winsnes Haga
Styremedlem	Oscar Boye Lopez Borgersen (fra oktober 2024)
Styremedlem	Inga Haukaas (fram til oktober 2024)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post schleppegrellsgate13@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Schleppegrellsgate 13

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Brl Schleppegrellsgate 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947291955, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 304

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført i regi av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS, og autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Sven Mozart Aarvold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsregnskapets punkt om budsjett for 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Oppsummering av styrets arbeid i perioden som har vært:

- Tre fysiske styremøter og et ekstraordinært årsmøte avholdt. Kommunikasjonen innad i styret og ut til beboerne foregikk ellers på Facebook, epost og Vibbo.
- HMS evaluering og kontroll av fellesarealer gjennomført
- Levegg installert i båkgård
- Avfallskontainere byttet ut
- Høstdugnad avholdt. Ny dugnad planlagt til våren
- Avtaler med OBOS, Global connect, Fortum, IF, PHM skadedyrkontroll og SecTech videreført
- Avtale med bøtteballetten utvidet til å inkludere månedlig utskifting av matte i inngangspartiet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 8163 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGATE 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

David Helland er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mette Haga Winsnes og Oscar Boye Lopez Borgersen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styreleders godtgjørelse settes til kr 12 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Mette Haga Winsnes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Maria Kant Pangopoulos
- [ ] Solveig Ugland

Sak 7 Beskjæring av trær i bakgården for å få bedre solforhold

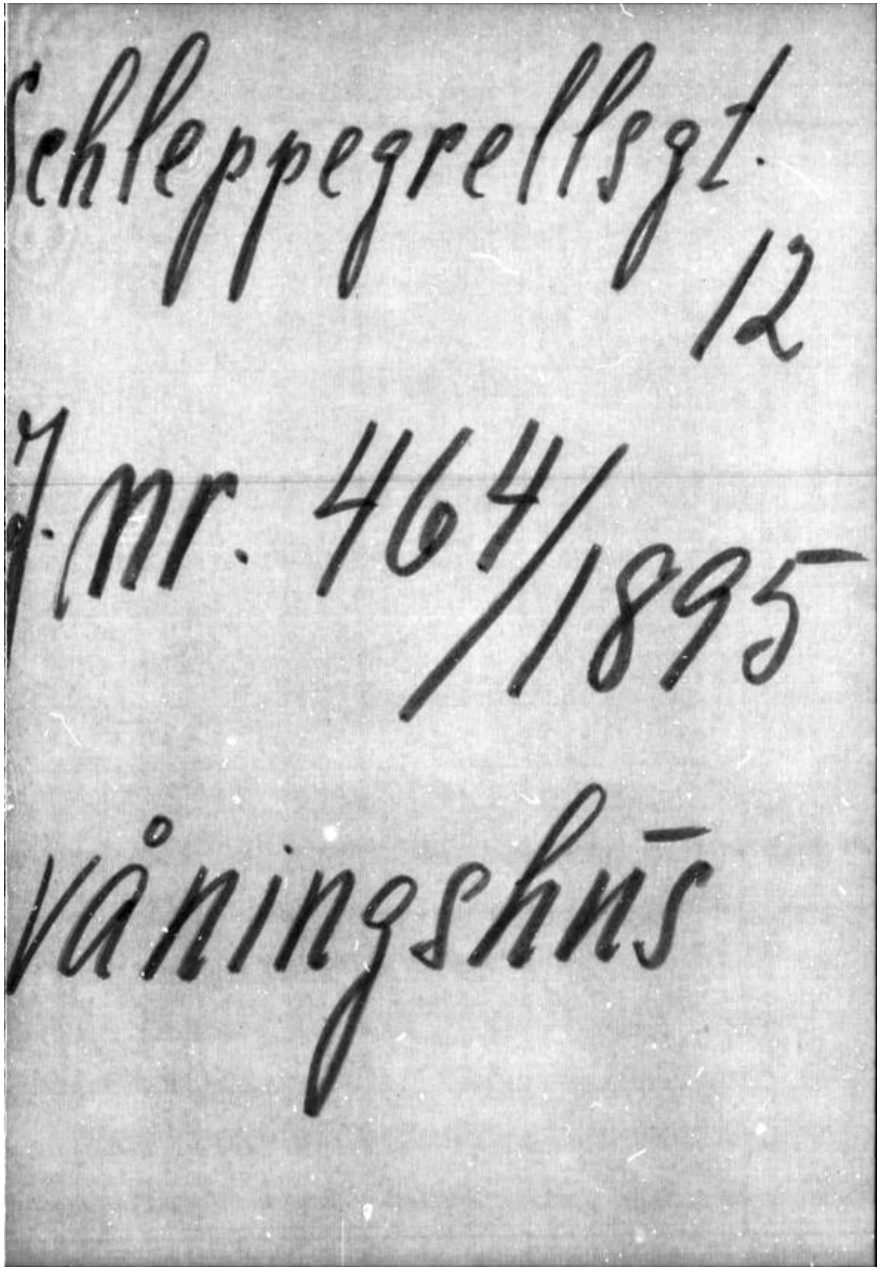
Styret tar kontakt med nabo for å initiere beskjæring av trær

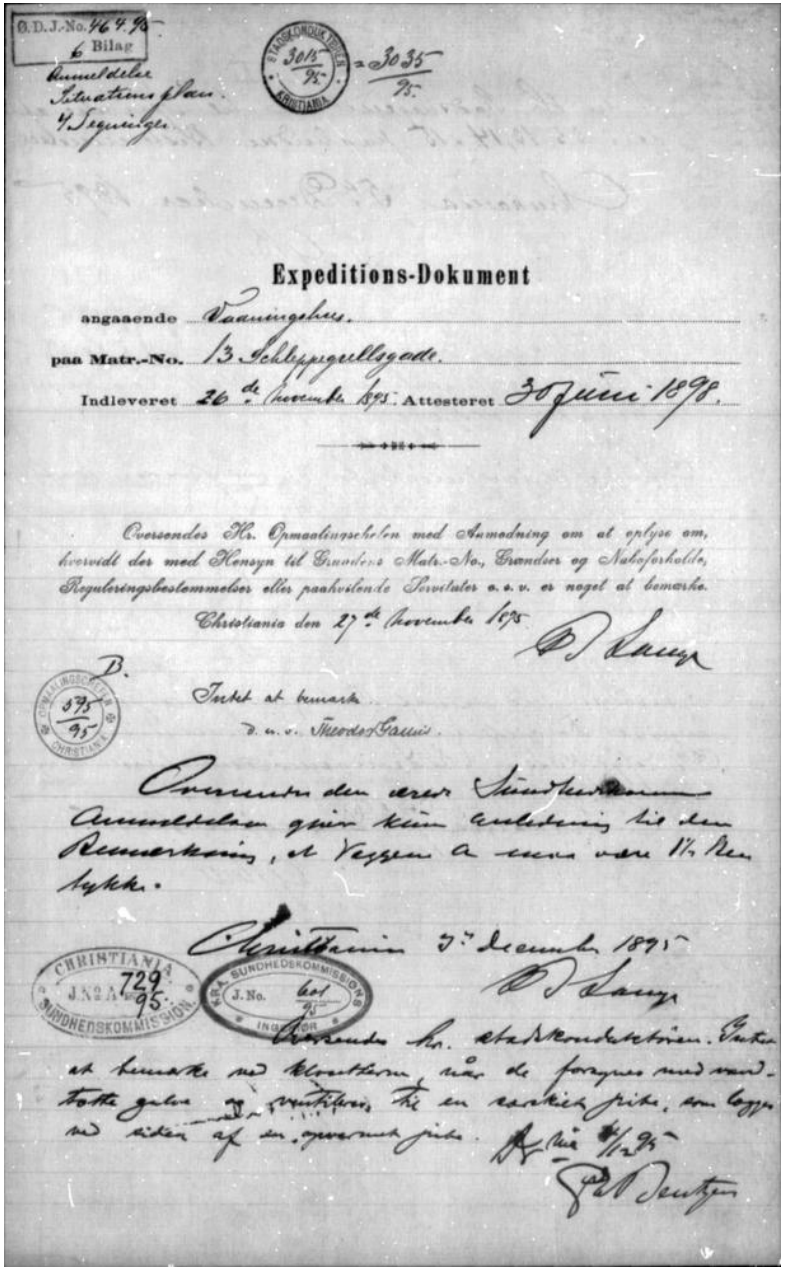
- [ ] For
- [ ] Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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


Schleppegrellsgt. 12
J. nr. 464/1895
våningshus


O. D. J. No. 464/95
6 Bilag
Anmeldelse
Situations plan
4 Tegninger
3035/95
= 3035/95
Expeditions-Dokument
angaaende Vaaningshus.
paa Matr.-No. 13 Schleppegrellsgade.
Indleveret 26de November 1895. Attesteret 30 Juni 1896.
Oversendes Hr. Opmaalingsbetjenten med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Nabaforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.
Christiania den 27de November 1895
D. Lange
B.
Intet at bemærke.
d. u. s. Theodor Grønn.
Overenstemmende den øvrige Situationsplan. Anmeldelsen giver ikke Anledning til den Bemærkning, at Veggen a maa være 1½ Rem tykke.
Christiania 7de December 1895
D. Lange
CHRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 729/95
KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 601/95 INDGÅR
Overlades Hr. Stadskondukteuren. Forbemærke ved Klousteret, naar de forsynes med vandtætte Gulve og Vægge, at en saadan Pibe, som ligger ved Siden af en gjennemgaaende Pibe.
Kristiania 4/12 95
Gust. Dahlgren

3015/95

1577. 95. I

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

Christiania 5te December 1895

G. Ball

1577.

Tilbagesendes Hr. Stadsingeniør Blakstad idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser nedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor den 7de December 1895.

3035/95

Approberes med den af Hr Bygningsinspektøren anførte Forandring og under Henvisning til Stadsgartnerens og Stadsingeniørens Bestemmelser.

Christiania 7de December 1895

G. Ball

J.-No.

C. H. J.-No. 464. 95. Bilag

3015/95 Stadsingeniørens Kontor Kristiania

1577. 95. I

Bygningsanmeldelse

til 1ste Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 13

Schleppegrellsgt. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 156,86 □ Meter i . . . Etager / ~~□ Meter~~ i . . . do } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 100,4

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

14,60 15,66

Etagernes Antal 4

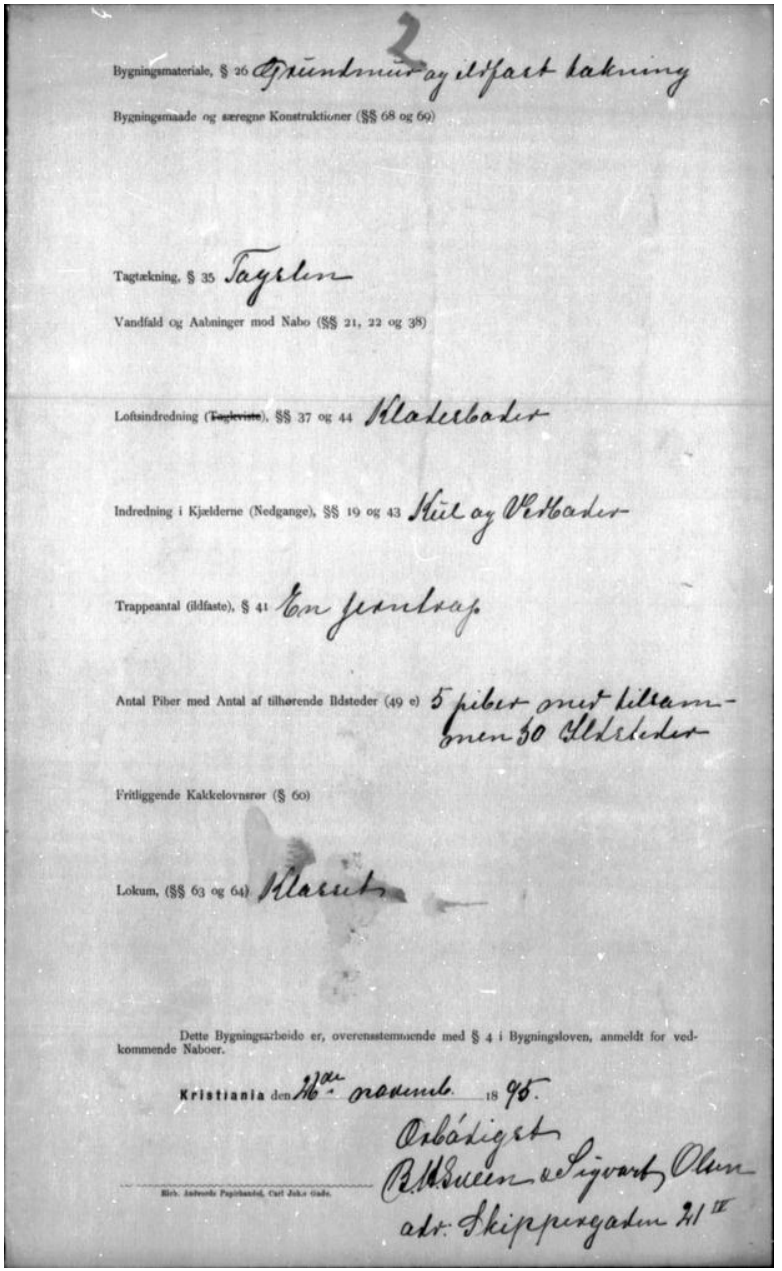
Etagernes Høide (§ 44) 2,98

Fundamentering (§ 26) Tilde omst Heller

Grundbeskaffenhed Fast

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering omst 0,08 Tommer Klaakkum 0,15 Glaserede Tommer. der omstrøyes i Lavbifalt dybde og omst Lillestrakkelig fald



Bygningsmateriale, § 26 Grundmur af ildfast Dakning

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (~~Tagrum~~), §§ 37 og 44 Kladelbader

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kul og Vedbader

Trappeantal (ildfaste), § 41 En Jerntrap.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 5 piber med tillammen 30 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) Klaset

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 16de novemb. 18 95.

Ansøgeren
P. H. Bruun v. Sigvart Olsen
adr. Skippergaden 21 II

Bich. Andreas Papirhandel, Carl Johan Gade.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0232/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schleppegrells gate 13 0556 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no