NORDVIK

Schleppegrells gate 2C

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Schleppegrells gate 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
107	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-R i rolig sidegate - Bad 2021 -
Balkong 2024 - Vinduer 2024 - Peis - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 985 617,-**
Fellesgjeld	**284 527,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 438,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

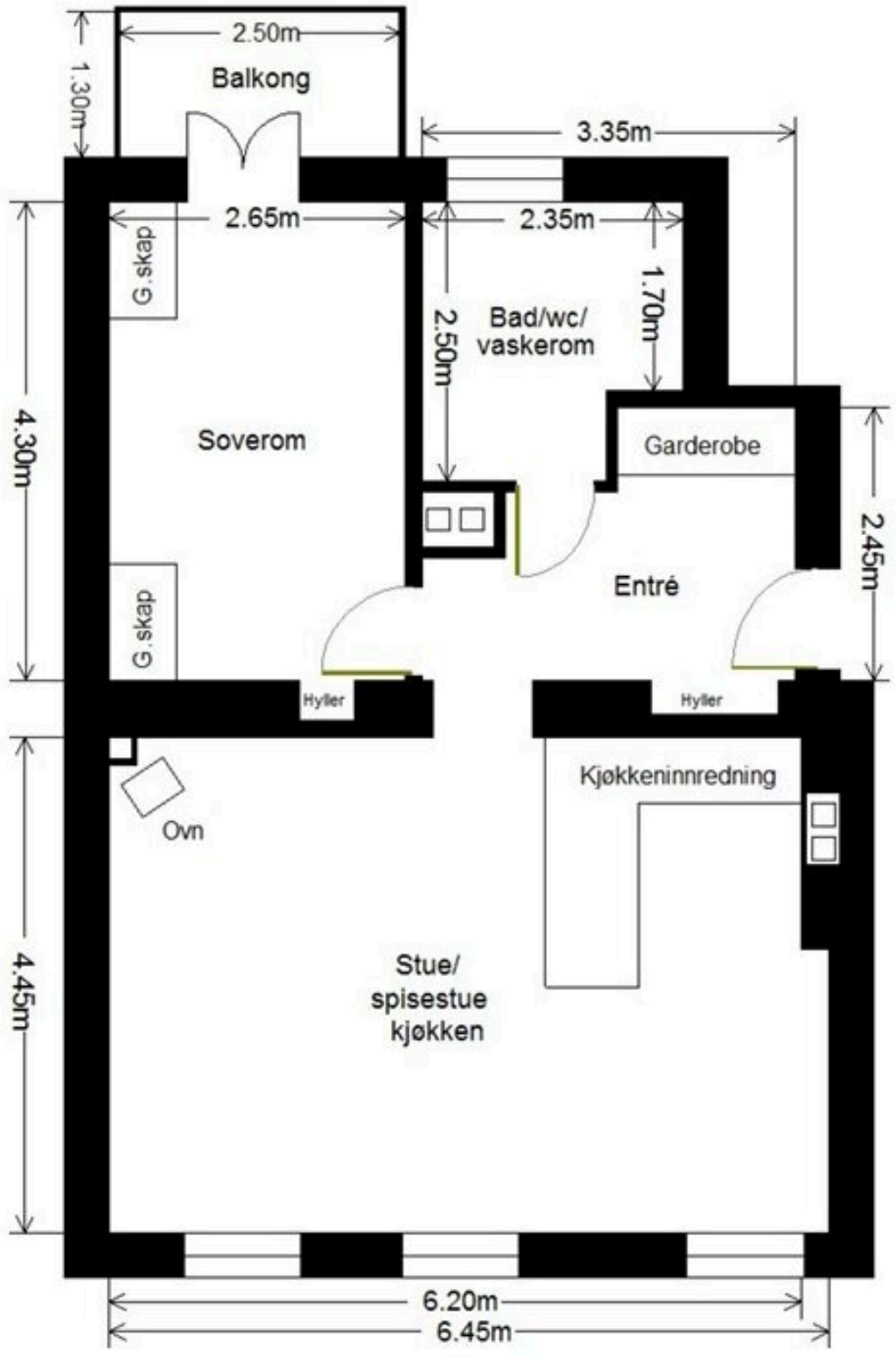
Lys og gjennomgående 2-roms med etterspurt beliggenhet ved Birkelunden. Store vinduer gir godt med dagslys og fremhever de klassiske detaljene: generøs takhøyde, stukkatur og rosett. Den gode planløsningen byr på åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig entré, lysfylt bad og luftig soverom med utgang til balkong mot en stille bakgård. Svært god lagringsplass med plassbygde garderobeskap i full takhøyde og tre eksterne boder. Grünerløkkas beste serveringssteder og butikker ligger kun et stenkast unna.

Høydepunkter:
Gjennomgående, romslig 2-roms
Rolig sidegate
Takhøyde på ca. 2,95 meter
Svært god lagringsplass
Peis
Høy standard
Bad (2021) – balkong, vinduer, fasade og EL-kontroll (2024)
Kvik-kjøkken
Trygg sykkelparkering
Mulighet for 3-roms
Veldrevet borettslag
Mulighet for rask overtakelse

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Schleppegrells gate 2 C Leilighet nr. H0301 3. etasje BRA- i 56 kvm.

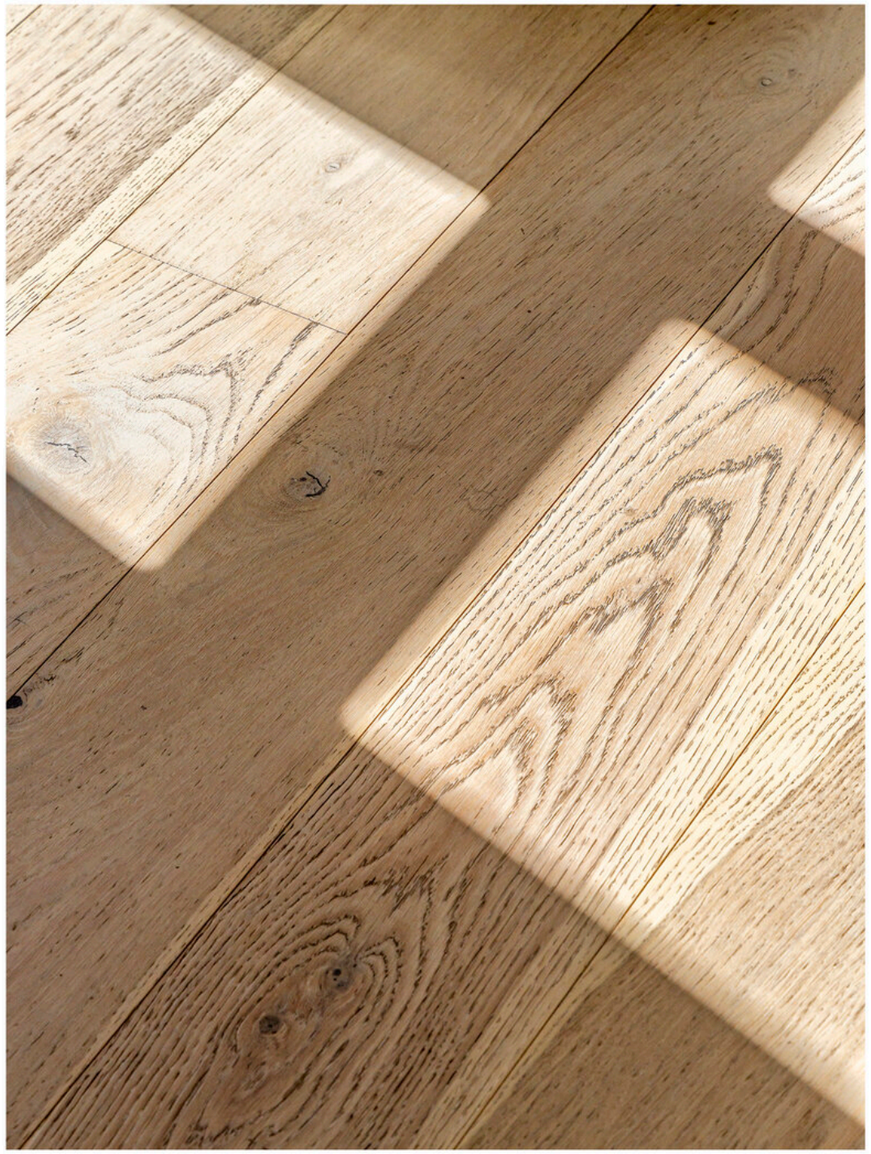

JON FOSSE
SEPTOLOGIEN



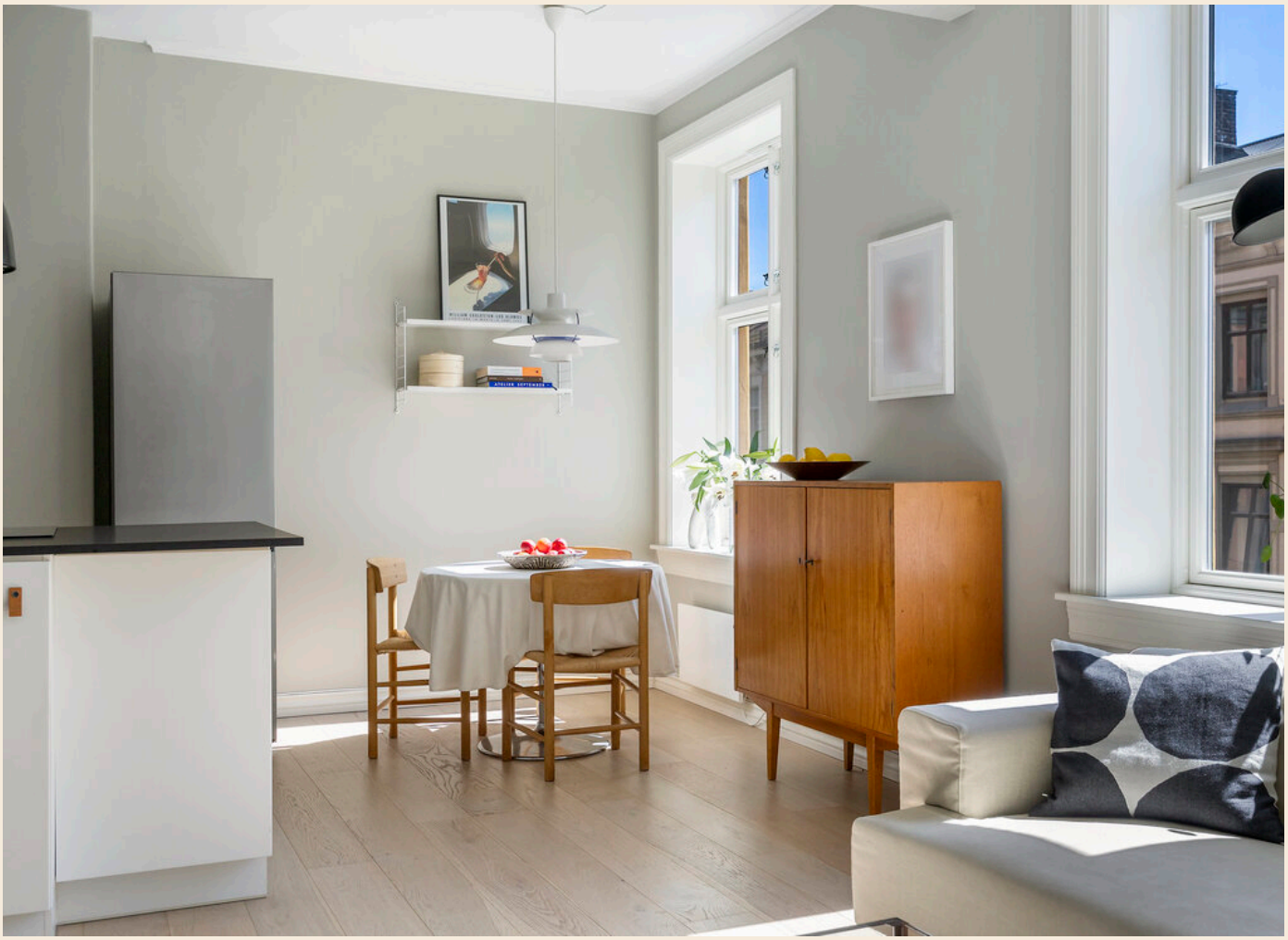





Lemon
JON FOSSE
SEPTOLOGIEN
Behave
BORD-TO
COLD




















Miele

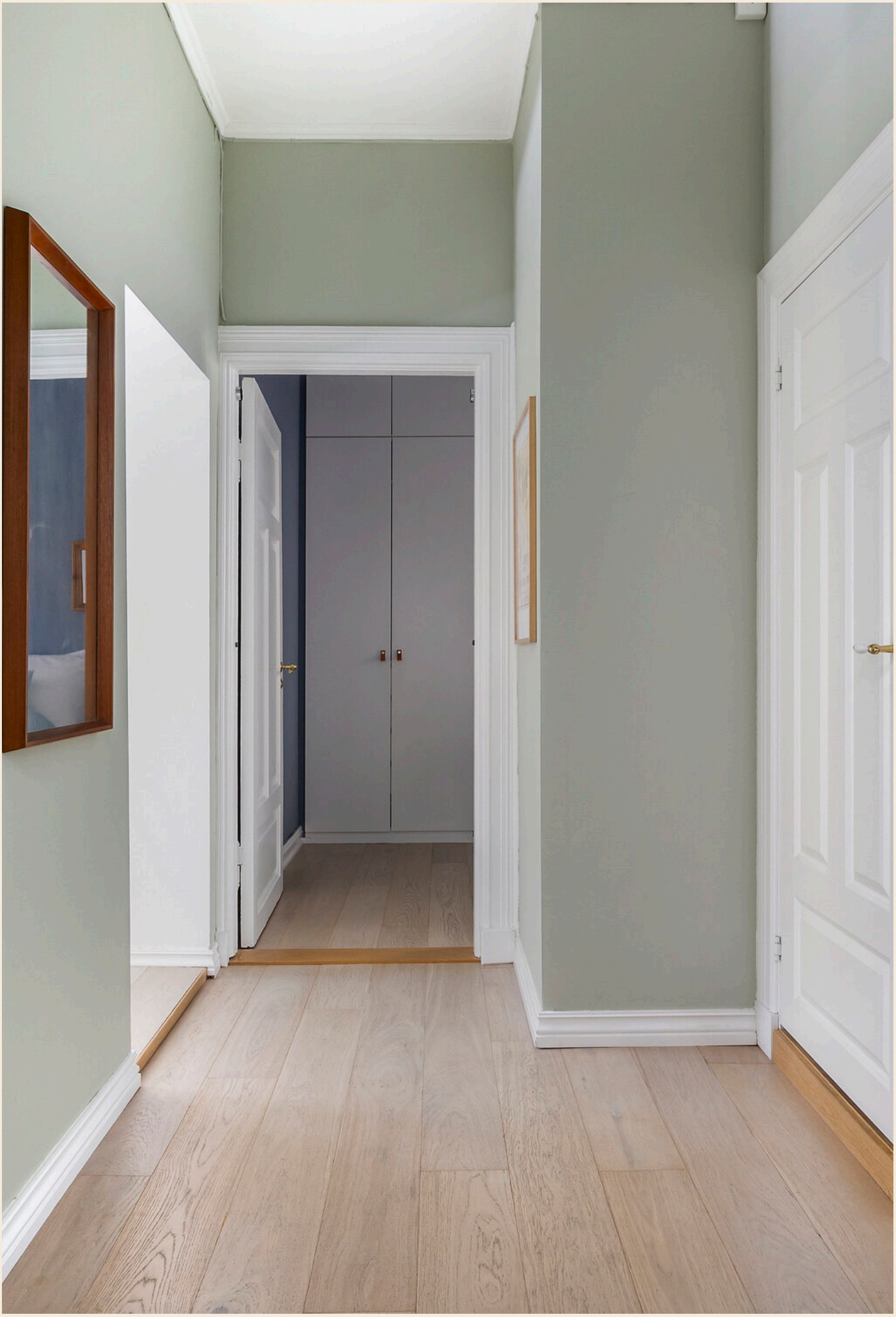

SLEEP













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0375/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schleppegrells gate 2C, 0556 OSLO
Gnr 228, bnr 294 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Schleppegrellsg 2 C Borettslaget, org.nr. 956315379

Selger
Preben Holst

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
284 527,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 984 527,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 985 617,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 995 117,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod i oppgang
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod på loft med gulvareal på ca 5 m²
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. etasje, 56 m² BRA-I: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom

Entré
Lys og innbydende entré med enstavs eikeparkett, malte veggflater og plassbygget garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra entréen er det adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Romslig og luftig stue med generøs takhøyde på hele 2,95 meter og store vindusflater. Leiligheten har godt bevarte, klassisk detaljer som stukkatur og rosett som

tilfører leiligheten særpreg og sjarm. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial oppholdssone med gode møbleringsmuligheter og fint lysinnslipp fra de nye vinduene (2024). Fra stuen er det utsyn mot hyggelige omgivelser.

Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med en Kvik-kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter, sorte laminatbenkeplater og underlimt kompositttkum. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin gir et stilrent uttrykk, mens belysning under overskapene sørger for gode arbeidsforhold.

Bad
Delikat og moderne bad rehabilitert i 2021. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt servant med speil og belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det etablert plassbygget oppbevaring som gir en praktisk og helhetlig løsning. Flislagt gulv med varmekabler bidrar til god komfort.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Plassbygde garderobeskap fra gulv til himling gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Fra soverommet er det utgang til boligens balkong.

Balkong
Nyoppført balkong mot rolig og hyggelig bakgård, ferdigstilt i 2024. Balkongen har god plass til sittegruppe, grill og beplantning.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer svært gode oppbevaringsmuligheter med totalt tre eksterne boder. Dette inkluderer en kjellerbod på ca. 5 m², en loftsbod med gulvareal på ca. 5 m² samt en praktisk bod i oppgangen på ca. 1 m². Bodene gir rikelig med lagringsplass til sesongutstyr, sykler, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i bad/wc/vaskerom. En-stavs eikeparkett på alle øvrige gulvflater.
Vegger: Malte gipsplater på veggflater i entré, stue/kjøkken og soverom. Våtrom: Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i dusj- sone og på nedre del av vegg mot soverom med skjult røropplegg og skjult sisterne for klosett. Glatte malte overflater for øvrig.
Himlinger: Malte plater med downlights i våtrom. Malte plater i entré og soverom. Stukkatur og en rosett i stue/kjøkken.
Dører: Nyere profilert malt dør i original stil mellom entré og våtrom. Original profilert malt dør mellom entré og soverom.

Kjøkken
Kjøkkenet ble etablert i rom mot gate i forbindelse med rehabiliteringen på 1980-tallet, og har en Kvik-kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter, sorte laminatbenkeplater med underlimt kompositttkum og belysning under overskap. Innredningen er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, mens kjøl/frys er frittstående. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, som er en vanlig løsning i eldre bygårder hvor det ikke er etablert separat avtrekkskanal.

Våtrom
Våtrommet ble rehabilitert i 2021 av Rørhjelp AS, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider, men ikke komplett FDV-dokumentasjon for de benyttede produktene. Badet har flislagte gulv med varmekabler, flislagte vegger i dusjsonen kombinert med malte veggflater, slukrenne i dusjsonen og smøremembran på gulv- og veggflater. Innredningen består av dusjhjørne med glassvegg, vegghengt servant med integrert armatur, speil med belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og overskap. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved befaringen, og hulltaking ble ikke utført da våtrommet er relativt nytt og dokumentasjon forelå.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør i rør-i-rør-system til våtrom fra rehabiliteringen i 2021.
- Fordelerskap med lekkasjesikring plassert mellom entré og bad.
- Vannrør til kjøkken i kobber med elektronisk vannstopper og stoppekraner i benkeskapet.
- Interne avløpsrør i PVC. Skjulte avløpsrør på bad fra 2021, mens avløpet til kjøkken antas å være fra rehabiliteringen på 1980-tallet.
- Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på bad og kullfilterventilator på kjøkken.
- Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.
- Felles varmtvannsforsyning i borettslaget.
- Sikringsskap med 40 A hovedsikring og jordfeilautomater. Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2024, og påpekte avvik ble utbedret av autorisert installatør.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er registrert høydeforskjell på ca. 25 mm gjennom stue/kjøkken, som overstiger standardens grenseverdier og gir TG2. Skjevhetene vurderes som typiske for eldre bygårder og skyldes naturlige setninger og nedbøyning i

trebjelkelaget over tid. Takstmannen opplyser at skjevhetene ikke fremstår som spesielt sjenerende, men gulvene må avrettes dersom man ønsker bedre planhet.

Innvendig - Pipe og ildsted
TG2 er gitt på grunn av pipens alder. Eldre teglsteinspiper har økt risiko for oppsprukne fuger og luftlekkasjer som følge av aldersrelatert slitasje. Takstmannen anbefaler at pipens tilstand vurderes nærmere ved innvendig inspeksjon, og peker på rehabilitering med glidestøp eller innvendige stålrør/keramiske rør som aktuelle tiltak ved behov.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon og kullfilterventilator på kjøkkenet. I henhold til NS 3600 gis TG2 fordi kjøkkenet mangler separat avtrekkskanal til det fri. Takstmannen opplyser at dette er en vanlig løsning i eldre bygårder, og at en forbedring vil kreve etablering av et nytt ventilasjonsanlegg eller separate kanaler, noe som normalt må besluttes av borettslaget/sameiet.

Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Dette gir TG2 etter NS 3600 fordi ventilatoren ikke har avtrekk til egen kanal eller direkte gjennom yttervegg. Takstmannen presiserer at dette er en vanlig løsning i eldre bygårder hvor dagens kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering, og at bedre avtrekk forutsetter etablering av separat ventilasjonskanal.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Våtrommet er rehabilitert av Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323 Badet ble totalrehabilitert av fagfolk og ferdigstilt med overlevering 01.11.2021. Arbeidene omfattet full rehabilitering av badet. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrommet er rehabilitert av Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323 Badet ble totalrehabilitert av fagfolk og ferdigstilt med overlevering 01.11.2021. Det har blitt montert nytt sluk og nytt røropplegg på våtrommet. Det er lagt påstrykningsmembran på gulv- og veggflater med tilhørende tetningsdetaljer.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrommet er rehabilitert av Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323 Badet ble totalrehabilitert av fagfolk og ferdigstilt med overlevering 01.11.2021. Foretaket opplyser i dokumentasjonen at arbeidene er prosjektert, utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav, med dokumenterte produkter og korrekt utførelse.

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: Fasade: Fasaden ble totalrehabilitert i 2024. Eksisterende kalkpuss ble fjernet ned til murverket og bygget opp igjen med kalkpuss etter antikvariske prinsipper. Fasaden ble deretter malt med kalkmaling, og fargevalg ble tilpasset historisk korrekt fargesetting i samråd med Byantikvaren. Arbeidet ble utført av Murpartnern AS (org.nr. 988 664 154) og godkjent av Byantikvaren. Vinduer: Alle vinduene ble skiftet ut i 2024 med spesialproduserte vinduer tilpasset byggets opprinnelige uttrykk og utført i tråd med antikvariske krav. Vinduene ble godkjent av Byantikvaren. Arbeidet ble utført av Takst og Vinduspesialisten AS (org.nr. 933 240 991). Balkong: Balkong mot bakgård ble oppført/bygget i 2024. Arbeidet ble utført av Balkongteam AS (org.nr. 979 546 483)

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: Det er utført mindre elektriske arbeider i leiligheten i februar 2024 av Bedre Elektro AS (org.nr. 922 020 485). Arbeidet omfattet reparasjon av boks/stikkontakt i stue, kontroll av lampe, flytting av stikkontakt samt fjerning av gammel ringeklokke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av elektriske anlegg ble utført av Elvia den 19.04.2024. Det ble funnet to mindre avvik som begge er rettet opp i. Dokumentasjon foreligger.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2026 foreligger.

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?
Arealoppmåling gjort av takstmann ifm tilstandsrapport fra januar 2026.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Ifm med etablering av balkonger til andel 3, 5 og 7, ble en brannstige fjernet. Det har blitt reist spørsmål av en andelseier om en eventuell tilbakeføring av denne. Saken ble behandlet og vedtatt på Generalforsamling (juni 2026). I henhold til protokoll (pkt. 6) skal eventuell fremtidig reetablering av brannstigen, dersom dette kreves av myndigheter, sikkerhetsmessige forhold eller andelseiere, bekostes av andelseierne av andel 3, 5 og 7.

Bygningssakkyndig
Hans Petter Tangen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein og teglstein.
- Yttervegger i massiv mur av teglstein med pusset og malte fasader.
- Etasjeskiller i tre-bjelkelag opplagret på yttervegger, på bygningens midtre bærevegg og på trapperoms-vegger.
- Trapper i tre.
- Saltak i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer i malt tre med trelags isolerglass.
Nye vinduer er montert i 2024.

Dører:
Glatt malt eldre entrédør i B-30 standard.
Døren fremstår i relativt god stand til tross for alder.
To-fløyet balkongdør i malt tre med trelags isolerglass, montert i 2024.

Balkong:
Balkong mot gårdsrom med utgang fra soverom, ca. 3 kvm.
Stålkonstruksjon med terrassebord på balkongdekke.
Rekkverk i sortlakkert stål. Rekkverkshøyde, ca. 1,2 m.

Ilsted/pipeløp:
Skorstein: Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.
Ildsted: Peis-ovn i stue, montert på ildfast plate. Ovnen er tilknyttet pipe i hjørne med brannmur på begge sider.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke salget:
- Sort vegglampe i stue
- Hvit bokhylle i stue
- Hvit taklampe på kjøkken
- Speil i eikefiner på bad
- Hylle i eikefiner på bad

Følgende kan medfølge etter nærmere avtale dersom kjøper ønsker det:
- Papirtaklampe i stue
- Hvit hylle på kjøkken
- Papirtaklampe på 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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er E
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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
Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 438,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 6 438,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Driftskostnader: kr 6 201,-
Bredbånd: kr 237,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 369 079,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 476 315,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Schleppegrells gate 2C består av 8 andeler.

Styrets arbeid i 2025:
Styret inngikk avtalen om «Norgespris» for begge strømmålerne i borettslaget (hovedhuset og uthuset) med virkning fra 01.10.2025. Dette har allerede ført til betydelig reduserte strømutgifter.

I desember 2025 gjennomførte Elvia et tilsyn av det elektriske fellesanlegget i borettslaget. Ifm. med dette tilsynet ble det avdekket at borettslaget ikke hadde et system for internkontroll av det elektriske anlegget. For å utbedre dette avviket har styret nå etablert et slikt system.

Ellers var fullføringen av vindus- og fasadeprosjektet hovedaktiviteten for styret i 2025.

Restaurering av vinduene i trappeoppgangen og i bodene ble gjennomført i perioden januar-april 2025. Entreprenøren var Malermestrene Juuhl & Bratfoss (vindusverkstedet). Restaureringen av vinduene i trappeoppgangen var mer omfattende enn planlagt. Feil materialbruk ved en tidligere rehabilitering hadde ført til omfattende råteskader som først ble synlige etter malingsfjerning. Skadet treverk ble skiftet ut, og det ble installert nye, bredere dryppneser over sålebenken. Muslinglassene ble systematisert og komplettert i alle vinduene. Til slutt ble vindusrammene malt med linoljemaling og justert før de ble satt tilbake.

Styret koordinerte en rekke dugnadsoppgaver ifm. prosjektet som andelseierne bidro med for å holde kostandene for borettslaget nede:
· Skraping og maling av de faste karmene i trappeoppgangen og i bodene (både innvendig og utvendig) mens vinduene var tatt ut til restaurering
· Maling av portromsdøra innvendig og utvendig (inkl. bruk av linoljemaling på den øverste originale delen av portromsdøra)
· Maling av utvendig treverk (trappa og gelenderet) på uthuset
· Maling og lettere rehabilitering av dørene og vinduene på uthuset. I andre etasje ble det også utbedret råteskader på døra og ett av vinduene mot Thv. Meyers gate 23 (noen av arbeidene ble utført av Malermestrene Juuhl & Bratfoss og Altiglass

Grünerløkka).
· Kitting og maling av kjellervinduet mot bakgården

I 2026 gjenstår det maling av kledningen (inkl. utskifting av skadete planker) øverst på uthuset før vindus- og fasadeprosjektet kan anses som fullstendig avsluttet.

Generalforsamlingsvedtak om brannstige:
I forbindelse med etableringen av balkonger til andel 3, 5 og 7 ble en eksisterende brannstige fjernet. En andelseier har i ettertid reist spørsmål om en eventuell reetablering av brannstigen.

Saken ble behandlet og vedtatt på generalforsamlingen i juni 2026. I henhold til protokollen (punkt 6) skal en eventuell fremtidig reetablering av brannstigen, dersom dette blir påkrevd av myndighetene, av sikkerhetsmessige hensyn eller etter ønske fra andelseiere, bekostes av eierne av andel 3, 5 og 7.

Forretningsfører
SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET SØRØST-NORGE AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 284 527,-pr. 26.01.2026

Borettslaget har to lån i DNB. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget avsluttet regnskapsåret 2025 med et underskudd på 152 193,- kr. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) ble redusert med 82 103,- kr. Pr. 31.12.2025 utgjorde borettslagets disponible midler 47 693,- kr.

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget to lån i DNB:
· Lån 1636.88.93386 (saldo på 1 867 478,- kr; tatt opp ifm. vindus- og fasadeprosjektet høsten 2024 med en løpetid på 25 år)
· Lån 1636.95.75884 (saldo på 413 703,- kr; tatt opp pga. kostnadsøkninger ifm. vindus- og fasadeprosjektet i to trinn vinteren 2024 og våren 2025 med en løpetid på 25 år

Husleienivået i 2025 ble videreført uendret etter økningen 01.10.2024. Innbetalingen har vært stabil, både fra andelseierne og fra leietakerne i uthuset.

Av totalt 1 000 000,- kr i kapitalinnskudd til borettslaget betalte andelseierne inn 200 000,- kr i januar 2025. Kapitalinnskuddet dekket deler av vindus- og fasadeprosjektet.

Borettslaget fikk i 2022 et tilskudd på 400 000,- kr fra Byantikvaren i Oslo kommune til vindus- og fasadeprosjektet. 300 000,- kr av tilskuddet ble utbetalt i 2024; de resterende 100 000,- kr ble utbetalt i 2025 etter at restaurering av vinduene i trappeoppgangen var avsluttet.

Borettslagets eiendom er unntatt eiendomsskatt etter §7(b) i Eigedomsskattelova («bygning som har historisk verde»).

Borettslagets økonomi anses som stabil, men belåningen har økt betydelig som følge av vindus- og fasadeprosjektet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 316 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på øvre Grünerløkka, et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor du i en rolig sidegate, perfekt plassert mellom Thorvald Meyers gate og Markveien, med umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka er kjent for av restauranter, kaféer, barer og spesialforretninger.

Olaf Ryes plass og Birkelunden ligger kun få minutters gange unna, og danner et naturlig samlingspunkt for nabolaget med populære serveringssteder, søndagsmarked og et rikt kulturtilbud gjennom året. I området finner du også et bredt utvalg

dagligvarebutikker, blant annet Meny på Ringnes Park, Coop Extra, Rema 1000 og Innom, samt apotek, frisør, blomsterbutikk og Ringen kino.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger Birkelunden, Sofienbergparken, Torshovdalen, Kubaparken og Akerselva innen kort gangavstand. Langs Akerselva finner du flotte tur- og løpestier som strekker seg helt fra sentrum til Maridalsvannet. På den andre siden av elven ligger Vulkan og Mathallen – et populært område med spennende restauranter, delikatessebutikker, treningssenter og et levende byliv.

Området byr også på gode treningsmuligheter med blant annet SATS Ringnes Park, EVO og Fitness24Seven i nærområdet. Hallénparken med fotballbane ligger kun få minutter unna, mens Torshovdalen og Myraløkka er populære rekreasjonsområder året rundt.

Shoppingmulighetene er mange, både i de lokale nisjebutikkene på Grünerløkka og ved Storo Storsenter og Sandaker senter, som ligger kun noen få trikkestopp unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikkelinjene 11, 12 og 18 stopper i nærheten av boligen, mens busslinjene 21, 30 og døgnbussen 31 gir enkel forbindelse til blant annet sentrum, Majorstuen, Nydalen, Carl Berner, Blindern, Frogner og Aker Brygge. Fra Alexander Kiellands plass har du dessuten et bredt utvalg bussforbindelser til resten av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896.

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.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 14.04.1932
- Ferdigattest for rehabiitering datert 27.01.1988
- Ferdigattest for rehabilitering av bad datert 21.09.2023
- Ferdigattest for oppføring av tre balkonger datert 29.11.2024

Godkjente tegninger fra byggeåret (1898) viser en annen planløsning. Kjøkken var plassert der våtrommet er i dag. Endringer er gjennomført i forbindelse med rehabiliteringsarbeider på 1980- tallet da våtrom ble installert i leilighetene. I dag er begge rom mot gate slått sammen til ett rom og stue/kjøkken fremstår i åpen løsning. De endringer av planløsning som er gjennomført gjennom årene har ikke betydning for byggets bærende elementer. Bygningens etasjeskiller (tre-bjelker) er opplagret på yttervegger og på den midtre bæreveggen. Innvendige skillevegger som er oppført mellom yttervegger og den midtre bæreveggen er lettvegger.

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 avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Beskrivelse: Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering. Forprosjekt for Vogts gate–Toftes gate omfatter nødvendig forståelse, mobilitets- og trafikkanalyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Konseptvalg anses ikke nødvendig for dette prosjektet, da transportsystemet ikke skal endres. Prosjektet går derfor direkte til forprosjektfase med reguleringsplan.

Schleppegrells gate 3 - bytte av vinduer, takløft, oppføring av balkonger og nytt bygg i bakgård
Saksnummer 2025/07879 - Byggesak

Thorvald Meyers gate 25 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/07648 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/294:
25.05.1895 - Dokumentnr: 992971 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1895 - Dokumentnr: 900119 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVN 33B - UTGÅTT

19.11.1985 - Dokumentnr: 72126 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:293
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

27.08.1986 - Dokumentnr: 52831 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:460 Snr:9
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 845,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Oppr. kr. 19.900.-) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 150,-

Samlet skal selger betale kr. 138 170,- 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 9. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, bredbånd 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schleppegrells gate 2C

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1.1 km

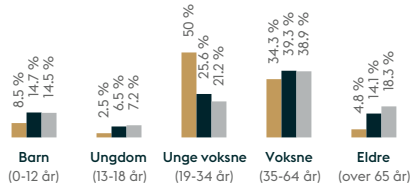
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	6 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

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

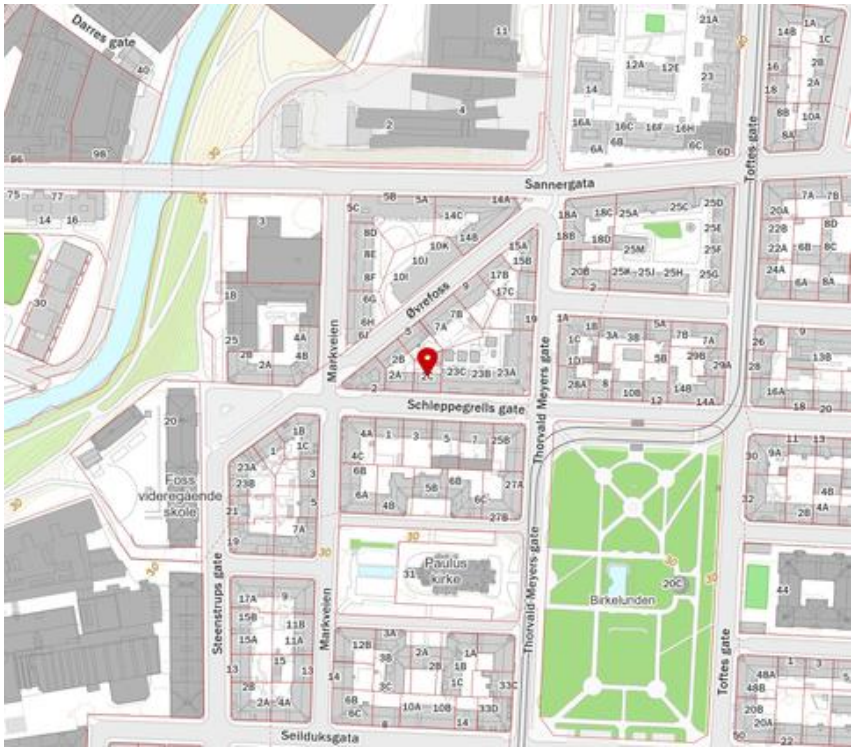
«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Schleppegrells gate 2 C, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1649 **Referansenummer:** IA9553

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms andelsleilighet beliggende ved Birkelunden på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og enkelte nyere boligblokker i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående leilighet i tredje etasje med balkong mot felles gårdsrom.
Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner i Thorvald Meyers gate og Markveien, ved Birkelunden og på Olav Ryes plass.
Bygningen er oppført i 1898, og byggeskikk fra denne tiden ligger til grunn for grunnleggende konstruksjoner. Bygårdene i dette området ble utbedret i regi av Oslo Byfornyelse på 1980- tallet. Detaljert informasjon om utførte arbeider på 80- tallet er ikke innhentet, men bad og wc ble lagt inn i leilighetene, og nye vann - og avløpsinstallasjoner ble etablert på denne tiden. Elektriske anlegg ble utbedret. Fasader ble vanligvis rehabilitert, kjeller og loft ble renovert. Felles wc i oppganger ble innredet til boder.
I denne leiligheten ble tidligere kjøkken innredet til våtrom. Nytt kjøkken ble etablert i rom mot gate. Planløsningen er noe endret i ettertid ved at skillevegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at stue og kjøkken i dag fremstår i åpen løsning. Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er montert i regi av tidligere eier ca. 2018. Standardheving av innvendige overflater, rehabilitering av våtrom og oppsetting av nye plassbygde garderobeskap er utført i regi av dagens eier i 2021. En gjennomgang av leilighetens elektriske anlegg er utført i 2024. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.
Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein og teglstein. Yttervegger i massiv mur av teglstein med pusset og malte fasader. Etasjeskiller i tre-bjelkelag opplagret på yttervegger, på bygningens midtre bærevegg og på trapperoms-vegger. Trapper i tre. Saltak i trekonstruksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

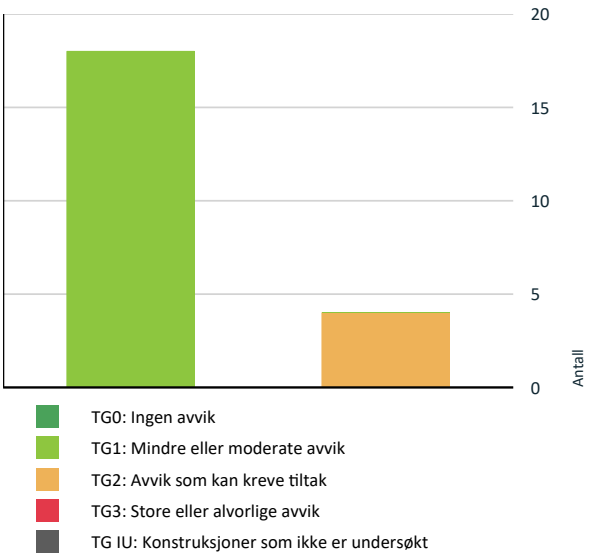
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente tegninger fra byggeåret (1898) viser en annen planløsning. Kjøkken var plassert der våtrommet er i dag. Endringer er gjennomført i forbindelse med rehabiliteringsarbeider på 1980- tallet da våtrom ble installert i leilighetene. I dag er begge rom mot gate slått sammen til ett rom og stue/kjøkken fremstår i åpen løsning. De endringer av planløsning som er gjennomført gjennom årene har ikke betydning for byggets bærende elementer. Bygningens etasjeskiller (tre-bjelker) er opplagret på yttervegger og på den midtre bæreveggen. Innvendige skillevegger som er oppført mellom yttervegger og den midtre bæreveggen er lettvegger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1898, i en tid der forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i ettertid er det de forskrifter som var gjeldende på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre de konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder god standard

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass.
Nye vinduer er montert i 2024.

TG 1 Dører

Glatt malt eldre entrédør i B-30 standard.
Døren fremstår i relativt god stand til tross for alder.
To-fløyet balkongdør i malt tre med trelags isolerglass, montert i 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot gårdsrom med utgang fra soverom, ca. 3 kvm.
Stålkonstruksjon med terrassebord på balkongdekke.
Rekkverk i sortlakkert stål. Rekkverkshøyde, ca. 1,2 m.

Søknad om oppføring av 3 balkonger på fasade mot bakgård er mottatt i plan og bygningsetaten fra foretaket balkongteam den 21.05.2024.
Utvendige mål er oppgitt til 1,4 m x 2,6 m. Ferdigattest for tiltaket er datert den 29.11.2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i bad/wc/vaskerom.
En-stavs eikeparkett på alle øvrige gulvflater.
VEGGFLATER:
Malte gipsplater på veggflater i entré, stue/kjøkken og soverom.
Våtrom: Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i dusj- sone og på nedre del av vegg mot soverom med skjult røropplegg og skjult cisterne for klosett. Glatte malte overflater for øvrig.
HIMLINGER:
Malte plater med downlights i våtrom.
Malte plater i entré og soverom. Stukkatur og en rosett i stue/kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire.

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

Det er registrert høydeforskjell på ca. 25 mm. gjennom stue/kjøkken.
I eldre bygårder foreligger det vanligvis større eller mindre skjevheter i gulvflatene, som følge av naturlige setninger i grunnen og som følge av nedbøyning i tre-bjelkelaget. Setninger i grunnen skyldes i de fleste tilfeller at metoder for fundamentering var relativt enkle da bygningen ble oppført. Nedbøyning i bjelkelaget skyldes den belastning gulv har vært utsatt for ved bruk over tid, og også på grunn av belastning fra egenvekten. Bjelkenes dimensjoner i bebyggelse fra denne tiden er ikke optimalt gunstige for å hindre nedbøyning fra å inntreffe. Først på 1960-tallet ble det utviklet forskning som resulterte i optimalt gode dimensjoner på gulvbjelker av tre. Dimensjoner som har vesentlig lavere vekt, som gir optimalt god strekk- og trykk-styrke, bedre stabilitet og minimal grad av nedbøyning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert ikke er spesielt sjenerende.
Ved ønske om planhet som kan gi TG 1 må gulvene avrettes.

TG 2 Pipe og ildsted

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.

ILDSTED:
Peis-ovn i stue, montert på ildfast plate.
Ovnen er tilknyttet pipe i hjørne med brannmur på begge sider.

Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere, og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller trekking av nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål).
Glidestøp gir et lag med støp på 1 til 2 cm i røykløpets innside. Krater/uregelmessigheter fylles på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet.
Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 1 Innvendige dører

Nyere profilert malt dør i original stil mellom entré og våtrom.
Original profilert malt dør mellom entré og soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygget garderobeskap med glatte malte fronter i entré.
Nisje med tre hyller i vegg mot stue i entré.
To plassbygde garderobeskap i soverom, begge med to glatte hvite fronter.
Alle plassbygde skap rekker fra gulv til himling.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er rehabilitert av Foretaket Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323
Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må sørge for at produkter og sammensetningen av disse har godkjent dokumentasjon.

Det opplyses i mottatt dokumentasjon fra foretaket at følgende kontroll er utført:
Det er sett til at alle arbeider er prosjektert riktig
Kontrollert at byggeplassen var klargjort for arbeider
Valgt produkter og materialer som har korrekt produktdokumentasjon
Utført arbeidene slik som prosjekteringsmaterialet har blitt beskrevet
Montert produktene slik det står i monteringsanvisningen for det valgte produkt.

Dokumentasjonen omfatter ikke betegnelser/navn på de produkter som er valgt og sammensetningen av disse.
FDV dokumentasjon er altså ikke mottatt.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i dusj-nisje og på nedre del av vegg mot soverom. Bak det flislagte feltet er det skjult cisterne for klosett og annet skjult røropplegg. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist i enden av dusj-nisje er ca. 40 mm.
Det er svakt fall mot sluk fra gulvflaten utenfor dusj-sone. Terskelhøyde, ca. 25 mm.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne i dusj-sone. Smøremembran på gulv- og veggflater.

Det opplyses av Rørhjelp AS at det er lagt påstrykningsmembran på gulv - og veggflater.
Det foreligger ikke oversikt over valgte produkter og sammensetningen av disse.

Generelt om påstrykningsmembran:
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger. Gulv- og veggflater planlegges sammen. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm.
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Anvisninger for systemet må følges slik at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som det er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.
Generelt sett bør man unngå gjennomføringer av membranen i våtsonene. I praksis er det imidlertid vanskelig å unngå enkelte gjennomføringer, for eksempel for vannrør til dusjarmatur i dusjsonen og innfesting av armaturen. Gjennomføringer må utføres slik at de ikke svekker veggens tetthet mot fuktinntrenging. Riktig løsning bestemmes ut fra rørmateriale, veggmateriale og monteringsrekkefølge.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjhjørne, avgrenset med fast felt i herdet klart glass. Hvit servant på vegg med integrert blandebatteri, lekkasjesikret ca. 10 cm over gulvflaten. Speil på vegg over servant. Belysning over speil. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. (Åpning i flis under klosettskål). Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Veggskap med to glatte hvite fronter på vegg over vaskesøyle.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i yttervegg.
Spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad.
Elektrisk vifte tilknyttet ventilasjonen er et krav i.h.t. NS. 3600.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun er ca. 5 år gammelt og da entreprenøren har levert dokumentasjon for det utførte tiltaket.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Belysning under overskap. Sorte benkeplater i laminat med underlimt kum i kompositt. Koketopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøl/frys er plassert mot vegg.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, slik tilfelle også er her. Det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 bør rommet ha avtrekk som kan forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

FELLES VANNTILFØRSEL FOR VÅTROM:
Felles stigerør (vanntilførsel) til våtrom er installert i vegg mellom våtrom og bod med adkomst fra oppgang.
Alder og tilstand til felles vanntilførsel er ikke kjent.
Felles installasjoner er ikke omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten.

VANNRØR I VÅTROM:
Vanntilførsel til utstyr i våtrom er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for vannrør er installert i veg mellom entré og våtrom, og er lekkasjesikret til våtrommet.
Rørene er ikke merket.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordeler i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 grader Celsius.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 1 Vannledninger - 2

Tilstandsrapport

FELLES VANNTILFØRSEL FOR KJØKKEN:
Felles stigerør (vanntilførsel) til våtrom er installert i vegg mellom kjøkken og tilstøtende leilighet.
Alder og tilstand til felles vanntilførsel er ikke kjent.
Felles installasjoner er ikke omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten.

VANNRØR I KJØKKEN:
Vannrør til kjøkkeninnredning er i kobber.
Stoppekraner og elektronisk vannstopper er montert i benkeskap med kum.

TG 1 Avløpsrør

FELLES AVLØPSSTAMMER:
Det foreligger ingen informasjon om alder og tilstand til felles avløpsstammer/soilrør.
Det er sannsynlig at nye avløpsstammer er installert på 1980- tallet.
Eldre avløpsstamme i støpejern, som har vært installert i vegg mellom våtrom og felles toalettrom med adkomst fra oppgang er antagelig erstattet med et PVC rør på 1980- tallet. Da rehabilitering ble utført på 1980- tallet er mest sannsynlig et nytt soilrør i PVC materiale installert i vegg mot tilstøtende leilighet der kjøkkeninnredningen er montert.
Felles avløpsinstallasjoner er ikke vurdert og ikke karakterisert med tilstandsgrader i denne rapporten.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsinstallasjoner er installert med PVC materiale.
Skjulte avløpsrør i våtrom er montert i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i 2021.
Avløpsrør til kjøkkeninnredning er antagelig fra 1980- tallet da grunnleggende rehabilitering ble gjennomført.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid.

TG 2 Ventilasjon

Kjøkkeninnredningen er utstyrt med kullfilterventilator.
I våtrom er det ventil i yttervegg.

Eldre murgårder har naturlig ventilasjon, basert på oppdrift. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner, og frisk luft tilføres gjennom spalteventiler i vinduer, og/eller ved vanlig lufting. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Ukontrollerte luftlekkasjer i vinduer og fasader var en bidragsyter til ventilasjon av leiligheten da bygget ble oppført, og er det til en viss grad fremdeles. Ved utskifting av vinduer blir veggene tettere, og det er viktig å sørge for at vinduene leveres med spalteventiler. Nye og energieffektive vinduer reduserer trekk og begrenser følgelig tilførsel av luft til boligen. Derfor må de være utstyrt med spalteventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilator i kjøkken kun er utstyrt med kullfilter. Først ved etablering av separate ventilasjonskanaler for kjøkken kan avviket lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den opprinnelige plasseringen for leilighetens kjøkken er der våtrommet er plassert i dag. Her er det en dobbel teglsteinspipe, som var i bruk både for fyring og ventilasjon. Der kjøkkeninnredningen står i dag er det ikke etablert ventilasjon for avtrekk.

Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder er montering av ventilasjonsanlegg/aggregater, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved god planlegging benyttes til føringsveier for kanaler. Spalteventiler må finnes i vinduer og behovet for tilførsel av luft må også ivaretas ved vanlig lufting med åpne vinduer eller balkongdører.
Tiltak til forbedring av ventilasjon i eldre bygårder må besluttes kollektivt i sameiene eller borettslagene, og spesialfirmaer må stå for gjennomføring. I de tilfeller nye kanaler må føres gjennom etasjeskiller er slike tiltak søknadspliktige.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme i våtrom. Panelovner for øvrig.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpemasse med korrekte blandingsforhold, som er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpemassen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Felles tilførsel av varmt forbruksvann.
Funksjon og vedlikehold av varmtvannstilførsel er borettslagets ansvar.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Hovedsikringer på 40 ampere.
Åtte fordelingskurser, henholdsvis en kurs på 25 ampere, seks kurser på 16 ampere og en kurs på 10 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble utført kontroll av leilighetens elektriske anlegg den 19.04.2024. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over de avvik som ble avdekket. Kontrollen ble utført av Omexom Elsikkerhet AS, som er et underbruk av netteier, Elvia.
   Registrerte avvik er rettet av foretaket Bedre Elektro AS. Sluttkontroll fra foretakety er datert den 11.02.2024, og er signert Christoffer Bjerke.
   Registrerte og utbedrede avvik er oppgitt til reparering av sikringsskapets deksel, stikk i stue og fjerning av gammel ringeklokke.

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er god. Kontroll er gjennomført etter pålagt tilsyn i 2024, og registrerte avvik er rettet av foretaket Bedre Elektro AS. i februar 2024. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Denne posten gjelder HMS (helse, miljø og sikkerhet), relatert til branntekniske forhold, rekkverk på balkonger etc.

Generelle branntekniske krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Balkong:
Rekkverkshøyde på balkonger skal være minst 1,2 m der høyden til terreng er 10 m eller mer. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	56	6		62	3
SUM	**56**	**6**			**3**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom	Kjellerbod, bod i oppgang, loftsbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i stue/kjøkken, 2,95 m.
Takhøyde i soverom, 3 m.
Lavere høyde i entré og våtrom.
En kjellerbod, 5 kvm, oppmålt på befaring.
Bod i oppgang, 1 kvm.
Bod på loft med gulvareal på ca. 5 kvm, oppmålt ved forrige salg.
Balkong med utgang fra soverom, 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente tegninger fra byggeåret (1898) viser en annen planløsning. Kjøkken var plassert der våtrommet er i dag. Endringer er gjennomført i forbindelse med rehabiliteringsarbeider på 1980- tallet da våtrom ble installert i leilighetene. I dag er begge rom mot gate slått sammen til ett rom og stue/kjøkken fremstår i åpen løsning. De endringer av planløsning som er gjennomført gjennom årene har ikke betydning for byggets bærende elementer. Bygningens etasjeskiller (tre-bjelker) er opplagret på yttervegger og på den midtre bæreveggen. Innvendige skillevegger som er oppført mellom yttervegger og den midtre bæreveggen er lettvegger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I løpet av de siste 5 år er standardheving av innvendige overflater utført og våtrom rehabilitert. Det er foretatt en gjennomgang av leiligheten elektrisk anlegg. Nye vinduer er montert. Ny balkong og ny balkongdør er montert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	56	0

Kommentar

Leilighet

Arealet er oppmålt på stedet
P. rom er hoveddelen av en boligs bruksareal (areal innenfor omsluttende vegger).
I boliger uten sekundært areal, som boder og tekniske rom, er BRA i og P. rom samme tallstørrelse.
S. rom (sekundært areal) gjelder altså bod, teknisk rom eller annet areal, som ikke direkte fremstår som primært boligareal.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Preben Holst	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	294		0	316.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schleppegrells gate 2 C

Hjemmelshaver
Borettslaget Schleppegrellsgt 2 C

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms andelsleilighet beliggende ved Birkelunden på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og enkelte nyere boligblokker i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående leilighet i tredje etasje med balkong mot gårdsrom.
Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner i Thorvald Meyers gate og Markveien, ved Birkelunden og på Olav Ryes plass.

Adkomstvei

Adkomst via portrom fra Schleppegrells gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IA9553

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Preben Christian Holst	9578-5999-4-3387354	2026-07-19 17:27:27

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
19. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0375/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schleppegrells gate 2C, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Preben Holst

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 2019

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: 85220033
Forsikret i: Gjensidige forsikring

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: Våtrommet er rehabilitert av Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323 Badet ble totalrehabilitert av fagfolk og ferdigstilt med overlevering 01.11.2021. Arbeidene omfattet full rehabilitering av badet. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrommet er rehabilitert av Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323 Badet ble totalrehabilitert av fagfolk og ferdigstilt med overlevering 01.11.2021. Det har blitt montert nytt sluk og nytt røropplegg på våtrommet. Det er lagt påstrykningsmembran på gulv- og veggflater med tilhørende tetningsdetaljer.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrommet er rehabilitert av Rørhjelp AS Org. nummer: 996740323 Badet ble totalrehabilitert av fagfolk og ferdigstilt med overlevering 01.11.2021. Foretaket opplyser i dokumentasjonen at arbeidene er prosjektert, utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav, med dokumenterte produkter og korrekt utførelse.

---

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: Fasade: Fasaden ble totalrehabilitert i 2024. Eksisterende kalkpuss ble fjernet ned til murverket og bygget opp igjen med kalkpuss etter antikvariske prinsipper. Fasaden ble deretter malt med kalkmaling, og fargevalg ble tilpasset historisk korrekt fargesetting i samråd med Byantikvaren. Arbeidet ble utført av Murpartnern AS (org.nr. 988 664 154) og godkjent av Byantikvaren. Vinduer: Alle vinduene ble skiftet ut i 2024 med spesialproduserte vinduer tilpasset byggets opprinnelige uttrykk og utført i tråd med antikvariske krav. Vinduene ble godkjent av Byantikvaren. Arbeidet ble utført av Takst og Vinduspesialisten AS (org.nr. 933 240 991). Balkong: Balkong mot bakgård ble oppført/bygget i 2024. Arbeidet ble utført av Balkongteam AS (org.nr. 979 546 483).

---

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: Det er utført mindre elektriske arbeider i leiligheten i februar 2024 av Bedre Elektro AS (org.nr. 922 020 485). Arbeidet omfattet reparasjon av boks/stikkontakt i stue, kontroll av lampe, flytting av stikkontakt samt fjerning av gammel ringeklokke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av elektriske anlegg ble utført av Elvia den 19.04.2024. Det ble funnet to mindre avvik som begge er rettet opp i. Dokumentasjon foreligger.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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)

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

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

Nei

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.

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2026 foreligger.

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? Arealoppmåling gjort av takstmann ifm tilstandsrapport fra januar 2026.

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?

Ja

Beskriv: Ifm med etablering av balkonger til andel 3, 5 og 7, ble en brannstige fjernet. Det har blitt reist spørsmål av en andelseier om en eventuell tilbakeføring av denne. Saken ble behandlet og vedtatt på Generalforsamling (juni 2026). I henhold til protokoll (pkt. 6) skal eventuell fremtidig reetablering av brannstigen, dersom dette kreves av myndigheter, sikkerhetsmessige forhold eller andelseiere, bekostes av andelseierne av andel 3, 5 og 7.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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: 14-0375/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Preben Christian Holst	**2026-07-19**

Identifikasjon

Preben Christian Holst

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



Adresse **Schleppegrells gate 2C, 0556 OSLO**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321539**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80573758**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 809 kWh**



Schleppegrells gate 2C, 0556 OSLO

Detaljering

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



Schleppegrells gate 2C, 0556 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Preben Christian Holst
Schleppegrells gate 2C
0556 OSLO

26.01.2026

Informasjon om rapporterte opplysninger gjeldende for 2025

956315379 BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGT 2 C

Oppstillingen nedenfor viser hvilke opplysninger og beløp som er rapportert til Skatteetaten.

Oppgaven må beholdes for kontroll mot/eventuelt føring i skattemeldingens tema:
Bolig og eiendeler, Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap.

Oppgavegivers navn:	BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGT 2 C
Aksjenummer:	-
Andelsnummer i brl:	5
Bolignummer:	5
Eiertid fra - til:	01.01.2025 - 31.12.2025

Andel inntekter:	811,00
Andel kostnader:	19 269,00
Andel formue:	5 949,00
Andel gjeld:	284 527,00
Andel formuesverdi:	0,00

Skattepliktig:	Preben Christian Holst 120191*****

Henvendelse vedrørende oppgaven rettes til forretningsfører:

Marcus Ramberg Johannessen, telefon 93087860, epost
marcus.johannessen@sb1sornorgefp.no

Opplysninger fra forretningsfører

Opplysninger om eiendom:

Sameiets navn:	**Borettslaget Schleppegrellsgt 2 C**	
Sameiets organisasjonsnummer:	956 315 379	
Gnr./Bnr.:	228/294	
Leilighetens seksjonsnr.:	5	
Dagens eier(e) av seksjon:	100 % Preben Christian Holst	

Felleskostnader:

Dagens felleskostnader:	**kr 6 438,00**		
Betales:	Månedlig		
Eventuelle restanser selger, pr. dags dato: Hovedstol	kr 0,00		Neste forfall er 11.07.
Forfallsdato:	11. hver måned		
Felleskostnadene dekker:			
Hvorav andel driftskostnader:	kr	6 201,00	
Hvorav andel bredbånd:	kr	237,00	
Hvorav andel kabel-tv	kr	-	

Andel fellesgjeld/formue *Se vedlagt årsoppgave*

Borettslagets lån:

Långiver *2 lån i DNB*

Forsikring:

Forsikringsselskap:	Gjensidige forsikring
Polisenummer:	85220033

Gebyrer eierskifte, megleropplysninger:

Eierskiftegebyr til forretningsfører:	kr 6 188	inkl. mva. faktureres megler særskilt.
Gebyr megleropplysninger:	kr 5 150	inkl. mva. faktureres megler særskilt.

Krav om styregodkjennelse ny eier: Ja, megler må kontakte styreleder da det kreves styrehodkjennelse av ny eier

Andre viktige opplysninger:

Styreleder:

Navn:	Sven-Jøran Schrader
Telefon:	480 81 841
E-post:	sven-joran.schrader@vy.no

For informasjon ut over dette, vennlist ta kontakt direkte med styreleder.

Forretningsfører Sparebank 1 Sør-Norge Forretningspartner AS Sandefjord

Marcus Ramberg Johannessen 11.06.2026
Statsautorisert regnskapsfører 93087860

Vedlegg:
Årsregnskap 2025
Protokoll fra generalforsamling 2026
Budsjett 2026
Nye Vedtekter

BankID Signing
Katharina Marie Vestre
2026-03-02
BankID Signing
Preben Christian Holst
2026-03-04
BankID Signing
Sven-Jöran Schrader
2026-03-08

Årsregnskap for

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGT 2 C

956315379

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		937 344	1 652 117
Sum driftsinntekter		**937 344**	**1 652 117**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-9 128	-9 128
Annen driftskostnad	3, 4	-932 427	-4 026 386
Sum driftskostnader		**-941 555**	**-4 035 514**
Driftsresultat		**-4 211**	**-2 383 397**
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		6 503	5 983
Sum finansinntekter		**6 503**	**5 983**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-154 485	-26 155
Sum finanskostnader		**-154 485**	**-26 155**
Netto finans		**-147 982**	**-20 172**
Årsresultat		**-152 193**	**-2 403 569**
Overføringer			
Annen egenkapital	5	0	-2 147 967
Udekket tap		-152 193	-255 602
Sum overføringer		**-152 193**	**-2 403 569**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	2 374 094	2 374 094
Sum varige driftsmidler		**2 374 094**	**2 374 094**
Sum anleggsmidler		**2 374 094**	**2 374 094**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	458
Andre kortsiktige fordringer		3 778	23 040
Sum fordringer		**3 778**	**23 498**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	69 096	160 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**69 096**	**160 911**
Sum omløpsmidler		**72 874**	**184 409**
SUM EIENDELER		**2 446 968**	**2 558 503**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	548 400	548 400
Sum innskutt egenkapital		**548 400**	**548 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-407 795	-255 602
Sum opptjent egenkapital		**-407 795**	**-255 602**
Sum egenkapital		**140 605**	**292 798**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 281 182	2 211 091
Sum annen langsiktig gjeld		**2 281 182**	**2 211 091**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 853	38 865
Annen kortsiktig gjeld		16 329	15 748
Sum kortsiktig gjeld		**25 182**	**54 614**
Sum gjeld		**2 306 363**	**2 265 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 446 968**	**2 558 503**

OSLO, 02.03.2026

Sven-Jöran Schrader styrets leder	Preben Christian Holst styremedlem	Katharina Marie Vestre styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader
Inntektsføring av fakturerte felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**9 128**	**9 128**

Mer om årsverk og lønn
Styrehonorar utbetales en gang pr år.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Driftskostnader

Driftskostnader	**2025**	**2024**
Renovasjon,vann og avløp	102 387	94 815
Strøm	42 642	49 474
Renhold	26 189	23 359
Drift og vedlikehold bygning	531 912	3 603 628
Drift og vedlikehold Brannalarm	8 451	8 079
Kabel-TV - Telia	25 321	60 452
Forretningsførsel	66 248	64 239
Borettslagets Sikringsfond	3 824	3 072
Norsk hus-soppforsikring	15 195	15 195
Huseiernes landsforbund	2 200	0
Forsikringspremie Gjensidige	66 277	59 491
Egenandel forsikring	12 000	0
Annen kostnad	7 281	26 746
Sum Driftskostnader	**909 927**	**4 008 550**

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	**2025**	**2024**
Revisjon	22 500	17 836
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**22 500**	**17 836**

Note 5 - Endring i disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler 01.01	129 796	381 832
Årets resultat	-152 193	-2 403 569
Nytt lån	200 000	2 200 000
Endring i langsiktig gjeld	-129 910	-48 467
Disponible midler pr 31.12.	**47 693**	**129 796**
Årets endring i disponible midler	-82 103	*-252 036*

Spesifikasjon av disponible midler:	**2025**	**2024**
Omløpsmidler	72 875	184 409
Kortsiktig gjeld	-25 182	-54 613
Beregnet disponible midler	**47 693**	**129 796**

Note 6 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygninger

Borettslagets eiendom ble ervervet i 1993. Boligeiendommen avskrives ikke.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 281 182
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2 374 094
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	548 400	-255 602	292 798
Årsresultat	0	-152 193	-152 193
Egenkapital 31.12.2025	**548 400**	**-407 795**	**140 605**

Mer om egenkapital
Borettslaget har 8 andelshavere som hver har en andel pålydende kr 100, total kr 800.

Sluttposteringer

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2025

Status Ikke overført

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2080 Udekket tap	152 192,90		
		8999 Udekket tap		152 192,90	
Sum			**152 192,90**	**152 192,90**	

Dato

_____

Signatur

_____

SCHLEPPEGRELLS GATE 2C BORETTSLAG

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. TILLITSVALGTE

Styret i 2025 besto av:

Leder: Sven-Jöran Schrader

Styremedlem: Preben Holst

Styremedlem: Katharina Vestre

Varamedlem: Robin Jakobsson

Varamedlem: Maren H. Hundvin

Styret hadde i 2025 tre styremøter, samt jevnlig kontakt over e-post.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Borettslagets forretningsfører er Sparebank 1 Regnskapshuset BV AS. Borettslagets revisjonsselskap er Vidi Revisjon AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er registrert i Foretaksregistret med organisasjonsnummer 956 315 379.

Borettslaget består av åtte andeler.

Borettslaget driver ikke virksomhet som er regulert av miljøkonsesjoner eller pålegg. For øvrig kjenner ikke styret til at borettslaget belaster det ytre miljøet mer enn det som er akseptert vanlig for denne typen virksomhet.

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. den 06. desember 1996 med virkning fra 01. januar 1997.

Borettslaget er definert som virksomhet og skal derfor ha et internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning.

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden og at det etablerte systemet for internkontroll av det elektriske anlegget følges. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenheten, er det styrets plikt å gjøre den enkelte andelseieren oppmerksom på ansvaret denne har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lover og forskrifter.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat i alle leilighetene. Andelseieren har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Årskontroll av brannvarslingsanlegget ble utført den 28.04.2025.

Styret anser arbeidsmiljøet og likestillingsforholdene i borettslaget som tilfredsstillende og har ikke funnet grunn til å iverksette særskilte tiltak på dette området.

4. ØKONOMI

Borettslaget avsluttet regnskapsåret 2025 med et underskudd på 152 193,- kr. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) ble redusert med 82 103,- kr. Pr. 31.12.2025 utgjorde borettslagets disponible midler 47 693,- kr.

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget to lån i DNB:

- Lån 1636.88.93386 (saldo på 1 867 478,- kr; tatt opp ifm. vindus- og fasadeprosjektet høsten 2024 med en løpetid på 25 år)
- Lån 1636.95.75884 (saldo på 413 703,- kr; tatt opp pga. kostnadsøkninger ifm. vindus- og fasadeprosjektet i to trinn vinteren 2024 og våren 2025 med en løpetid på 25 år

Husleienivået i 2025 ble videreført uendret etter økningen 01.10.2024. Innbetalingen har vært stabil, både fra andelseierne og fra leietakerne i uthuset.

Av totalt 1 000 000,- kr i kapitalinnskudd til borettslaget betalte andelseierne inn 200 000,- kr i januar 2025. Kapitalinnskuddet dekket deler av vindus- og fasadeprosjektet.

Borettslaget fikk i 2022 et tilskudd på 400 000,- kr fra Byantikvaren i Oslo kommune til vindus- og fasadeprosjektet. 300 000,- kr av tilskuddet ble utbetalt i 2024; de resterende 100 000,- kr ble utbetalt i 2025 etter at restaurering av vinduene i trappeoppgangen var avsluttet.

Borettslagets eiendom er unntatt eiendomsskatt etter §7(b) i Eigedomsskattelova («bygning som har historisk verde»).

Borettslagets økonomi anses som stabil, men belåningen har økt betydelig som følge av vindus- og fasadeprosjektet.

5. FORSIKRING

Borettslaget har sin bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring ASA og hussoppforsikring i Norsk Hussoppforsikring AS. Borettslaget er medlem i Borettslagenes sikringsfond.

Ingen av borettslagets forsikringer ble brukt i 2025, men egenandelen for bruk av forsikringen i 2024 ble fakturert i 2025.

6. UTLEIE

Ingen andeler har vært leid ut i 2025.

2. etasje i uthuset har vært leid ut til Sven-Jöran Schrader til en månedlig leie på 4 200,- kr (inkl. strøm).

7. OVERDRAGELSE

Ingen andeler ble overdratt i 2025.

8. STYRETS ARBEID I 2025

Borettslaget er meldt inn i Huseiernes landsforbund.

Styret inngikk avtalen om «Norgespris» for begge strømmålerne i borettslaget (hovedhuset og uthuset) med virkning fra 01.10.2025. Dette har allerede ført til betydelig reduserte strømutgifter.

I desember 2025 gjennomførte Elvia et tilsyn av det elektriske fellesanlegget i borettslaget. Ifm. med dette tilsynet ble det avdekket at borettslaget ikke hadde et system for internkontroll av det elektriske anlegget. For å utbedre dette avviket har styret nå etablert et slikt system.

Ellers var fullføringen av vindus- og fasadeprosjektet hovedaktiviteten for styret i 2025.

Restaurering av vinduene i trappeoppgangen og i bodene ble gjennomført i perioden januar-april 2025. Entreprenøren var Malermestrene Juuhl & Bratfoss (vindusverkstedet). Restaureringen av vinduene i trappeoppgangen var mer omfattende enn planlagt. Feil materialbruk ved en tidligere rehabilitering hadde ført til omfattende råteskader som først ble synlige etter malingsfjerning. Skadet treverk ble skiftet ut, og det ble installert nye, bredere dryppneser over sålebenken. Muslinglassene ble systematisert og komplettert i alle vinduene. Til slutt ble vindusrammene malt med linoljemaling og justert før de ble satt tilbake.

Styret koordinerte en rekke dugnadsoppgaver ifm. prosjektet som andelseierne bidro med for å holde kostandene for borettslaget nede:

- Skraping og maling av de faste karmene i trappeoppgangen og i bodene (både innvendig og utvendig) mens vinduene var tatt ut til restaurering
- Maling av portromsdøra innvendig og utvendig (inkl. bruk av linoljemaling på den øverste originale delen av portromsdøra)
- Maling av utvendig treverk (trappa og gelenderet) på uthuset
- Maling og lettere rehabilitering av dørene og vinduene på uthuset. I andre etasje ble det også utbedret råteskader på døra og ett av vinduene mot Thv. Meyers gate 23 (noen av arbeidene ble utført av Malermestrene Juuhl & Bratfoss og Altiglass Grünerløkka).
- Kitting og maling av kjellervinduet mot bakgården

I 2026 gjenstår det maling av kledningen (inkl. utskifting av skadete planker) øverst på uthuset før vindus- og fasadeprosjektet kan anses som fullstendig avsluttet.

Oslo, den 31.05.2026

Styret i Borettslag Schleppegrells gate 2C

Sign.	Sign.	Sign.
Sven-Jöran Schrader	Preben Holst	Katharina Vestre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SCHLEPPEGRELLS GATE 2C BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Tirsdag, 09. juni 2026, kl. 1900

i 2. etasje i uthuset

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Registrering og godkjenning av møtedeltakere og fullmakter
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører
- Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen
- Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsberetning for 2025

3. Regnskap og revisjonsberetning for 2025

4. Budsjett for 2026

5. Godtgjørelse til styret for 2025

I tråd med godtgjørelser fra tidligere år fremmer styret følgende forslag til vedtak:

> *Det utbetales en godtgjørelse på 6000,- kr til styrets leder og en godtgjørelse på 1000,- kr til hvert av de to øvrige styremedlemmene.*

6. Innkomne saker

- Rømningsveier

7. Valg

På valg er: styreleder, ett styremedlem og to varamedlemmer

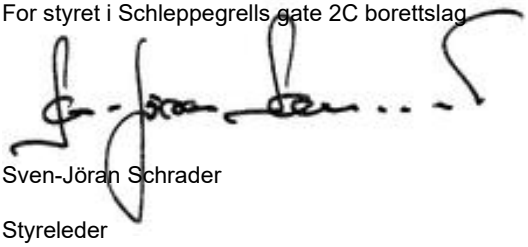
Ikke på valg er: ett styremedlem (Preben Holst)

8. Eventuelt

Etter generalforsamlingen vil det være tid til et kort beboermøte hvor andre aktuelle saker kan tas opp.

Oslo, den 31.05.2026

For styret i Schleppegrells gate 2C borettslag



Sven-Jöran Schrader

Styreleder

Vedlegg

Styrets årsberetning

Resultatregnskap og balanse med kommentarer fra regnskapsfører

Revisjonsberetning

Budsjett for 2026

Innmeldt sak fra Palle Drøjsbjerg om rømningsveier

Fullmaktsskjema

BankID Signing
Katharina Marie Vestre
2026-03-02

BankID Signing
Preben Christian Holst
2026-03-04

BankID Signing
Sven-Jöran Schrader
2026-03-08

Årsregnskap for

BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGT 2 C

956315379

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		937 344	1 652 117
Sum driftsinntekter		**937 344**	**1 652 117**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-9 128	-9 128
Annen driftskostnad	3, 4	-932 427	-4 026 386
Sum driftskostnader		**-941 555**	**-4 035 514**
Driftsresultat		**-4 211**	**-2 383 397**
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		6 503	5 983
Sum finansinntekter		**6 503**	**5 983**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-154 485	-26 155
Sum finanskostnader		**-154 485**	**-26 155**
Netto finans		**-147 982**	**-20 172**
Årsresultat		**-152 193**	**-2 403 569**
Overføringer			
Annen egenkapital	5	0	-2 147 967
Udekket tap		-152 193	-255 602
Sum overføringer		**-152 193**	**-2 403 569**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	2 374 094	2 374 094
Sum varige driftsmidler		**2 374 094**	**2 374 094**
Sum anleggsmidler		**2 374 094**	**2 374 094**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	458
Andre kortsiktige fordringer		3 778	23 040
Sum fordringer		**3 778**	**23 498**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	69 096	160 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**69 096**	**160 911**
Sum omløpsmidler		**72 874**	**184 409**
SUM EIENDELER		**2 446 968**	**2 558 503**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	548 400	548 400
Sum innskutt egenkapital		**548 400**	**548 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-407 795	-255 602
Sum opptjent egenkapital		**-407 795**	**-255 602**
Sum egenkapital		**140 605**	**292 798**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 281 182	2 211 091
Sum annen langsiktig gjeld		**2 281 182**	**2 211 091**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 853	38 865
Annen kortsiktig gjeld		16 329	15 748
Sum kortsiktig gjeld		**25 182**	**54 614**
Sum gjeld		**2 306 363**	**2 265 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 446 968**	**2 558 503**

OSLO, 02.03.2026

Sven-Jöran Schrader styrets leder	Preben Christian Holst styremedlem	Katharina Marie Vestre styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader
Inntektsføring av fakturerte felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**9 128**	**9 128**

Mer om årsverk og lønn
Styrehonorar utbetales en gang pr år.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Driftskostnader

Driftskostnader	**2025**	**2024**
Renovasjon,vann og avløp	102 387	94 815
Strøm	42 642	49 474
Renhold	26 189	23 359
Drift og vedlikehold bygning	531 912	3 603 628
Drift og vedlikehold Brannalarm	8 451	8 079
Kabel-TV - Telia	25 321	60 452
Forretningsførsel	66 248	64 239
Borettslagets Sikringsfond	3 824	3 072
Norsk hus-soppforsikring	15 195	15 195
Huseiernes landsforbund	2 200	0
Forsikringspremie Gjensidige	66 277	59 491
Egenandel forsikring	12 000	0
Annen kostnad	7 281	26 746
Sum Driftskostnader	**909 927**	**4 008 550**

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	**2025**	**2024**
Revisjon	22 500	17 836
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**22 500**	**17 836**

Note 5 - Endring i disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler 01.01	129 796	381 832
Årets resultat	-152 193	-2 403 569
Nytt lån	200 000	2 200 000
Endring i langsiktig gjeld	-129 910	-48 467
Disponible midler pr 31.12.	**47 693**	**129 796**
Årets endring i disponible midler	-82 103	*-252 036*

Spesifikasjon av disponible midler:	**2025**	**2024**
Omløpsmidler	72 875	184 409
Kortsiktig gjeld	-25 182	-54 613
Beregnet disponible midler	**47 693**	**129 796**

Note 6 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygninger

Borettslagets eiendom ble ervervet i 1993. Boligeiendommen avskrives ikke.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 281 182
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2 374 094
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	548 400	-255 602	292 798
Årsresultat	0	-152 193	-152 193
Egenkapital 31.12.2025	**548 400**	**-407 795**	**140 605**

Mer om egenkapital
Borettslaget har 8 andelshavere som hver har en andel pålydende kr 100, total kr 800.

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2025

Status Ikke overført

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2080 Udekket tap	152 192,90		
		8999 Udekket tap		152 192,90	
Sum			**152 192,90**	**152 192,90**	

Dato

_____

Signatur

_____

Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 936 106 439 MVA

BankID Signing
Roger Drage
2026-03-10

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schleppegrells Gt 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schleppegrells Gt 2 som viser et underskudd på ki 152 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Ledelsens 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 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.

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 10. mars 2026
Vidi Revisjon AS

Roger Drage
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sven-Jöran Schrader

Fra:	md Palle <md.palle@yahoo.com>
Sendt:	torsdag 21. mai 2026 14:18
Til:	benandhar@gmail.com; frankroenning@hotmail.com; gard.sillerud@hotmail.com; iselin.s@me.com; bennetzen@gmail.com; katharina.vestre@gmail.com; mhhundvin@hotmail.com; holst.preben@gmail.com; forvaltning@sb1sornorgefp.no; robin.jakobsson88@gmail.com; Sven-Jöran Schrader; therese_aaraas@hotmail.com
Kopi:	Nan
Emne:	Forslag til vedtak på generalforsamling 9. juni 2026

Forslag til vedtak på generalforsamling 9. juni 2026

Bakgrunn

Tidlig på 2000-tallet ble det med stort flertall (7 av 8 andeler) etablert to Eurostiger slik at alle leiligheter over bakkenivå hadde tilgang til rømningsvei.

Vedtak om balkonger og vindusutskiftning i 2024 inneholdt ikke noe vedtak om permanent fjerning av etablerte rømningsveier.

Når rømningsstiger tidligere inngikk i byggets dokumenterte brannsikkerhetsløsning, kan de ikke uten videre avvikles administrativt av styret alene. Dette representerer også en funksjonell ombygning som etter mitt syn krever kvalifisert flertall på generalforsamlingen.

Styret disponerte også over en sikkerhetsinstallasjon (Eurostige, nypris ca. 30.000 kroner) som tilhørte fellesskapet, og ga den bort uten generalforsamlingsvedtak.

Når enkelte andelseiere velger en privat løsning (balkong) som medfører at en eksisterende rømningsvei fjernes, må kostnaden ved eventuell fremtidig reetablering bæres av disse andelseierne — og ikke av borettslaget som fellesskap.

Dette er også i tråd med vedtak på generalforsamlingen 4. juni 2024:

«Alle kostnader ifm. balkongprosjektet betales av eierne i andelene 3, 5 og 7.»

Forslag til vedtak

Dersom rømningsveien på et senere tidspunkt må reetableres som følge av krav fra myndigheter, sikkerhetsmessige forhold eller ønske fra de berørte andelseierne, skal kostnaden bæres av de andelseiere som fikk fjernet stigen i forbindelse med etablering av balkonger (andel 3, 5 og 7), eventuelt senere eiere av disse andelene.

Vennlig hilsen

Palle Drøjsbjerg

SCHLEPPEGRELLS GATE 2C BORETTSLAG

VEDTEKTER

Sist endret gjennom vedtak på generalforsamling den 17. juni 2025

Vedtekter

for Schleppegrellsgate 2 C borettslag, org. nr. 956 315 379
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. juni 1983, og endret i forbindelse
med ny borettslagslov den 6. juni 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Schleppegrellsgate 2 C borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 i sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4 – 3 rett til å eie inntil 15 % av andelene.

(5) 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.

(6) 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 til 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
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

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 forholdene.

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

(5) 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. Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven

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

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

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

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

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

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

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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Eier av andel med tilgang til balkong har ansvar for innvendig vedlikehold av balkongen, og rensing av sluk.

(3) 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) 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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å 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) Borettslaget har en ordning med månedlig vaktmesterturnus og dugnader to ganger i året. Andelseierne oppfordres til å delta i dugnader og utføre oppsatte vaktmesteroppgaver. Frivillig innsats bidrar til felles trivsel og holder kostnadene for borettslaget nede.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) 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) Borettslaget har ansvar for bygningsmessig vedlikehold og rehabilitering av balkongene, unntatt innvendig vedlikehold jf. punkt 5-1 (2). Alle kostnader forbundet med vedlikehold og rehabilitering skal dekkes av andelen med tilgang til den aktuelle balkongen.

(3) 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.

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

(5) 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 at 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 § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelse 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 oppfølgning 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 betales forskuddsvis 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 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 eiendommenes 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 en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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 skal lede 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
(1) 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,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og 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 mottatt disse 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 allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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 som følger av borettslagsloven 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 avstemning 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 stemmer.

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.

BankID Signing
Sven-Jöran Schrader
2026-03-08

Returneres til:
Vidi Revisjon AS
Olaf Helsets vei 5
0694 Oslo

Oslo, den _____/_____-2026

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Schleppegrellsgt 2 C for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.

- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

    - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

    - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

    - ubegrenset tilgang til personer i borettslaget som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslaget, og som involverer:

  - ledelsen,

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket borettslagets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til borettslagets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Borettslaget har kontrollert og funnet i orden at driften er iht. de lover og forskrifter som gjelder på de områdene driften skjer, og at borettslag har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.

- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på borettslagets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

_____

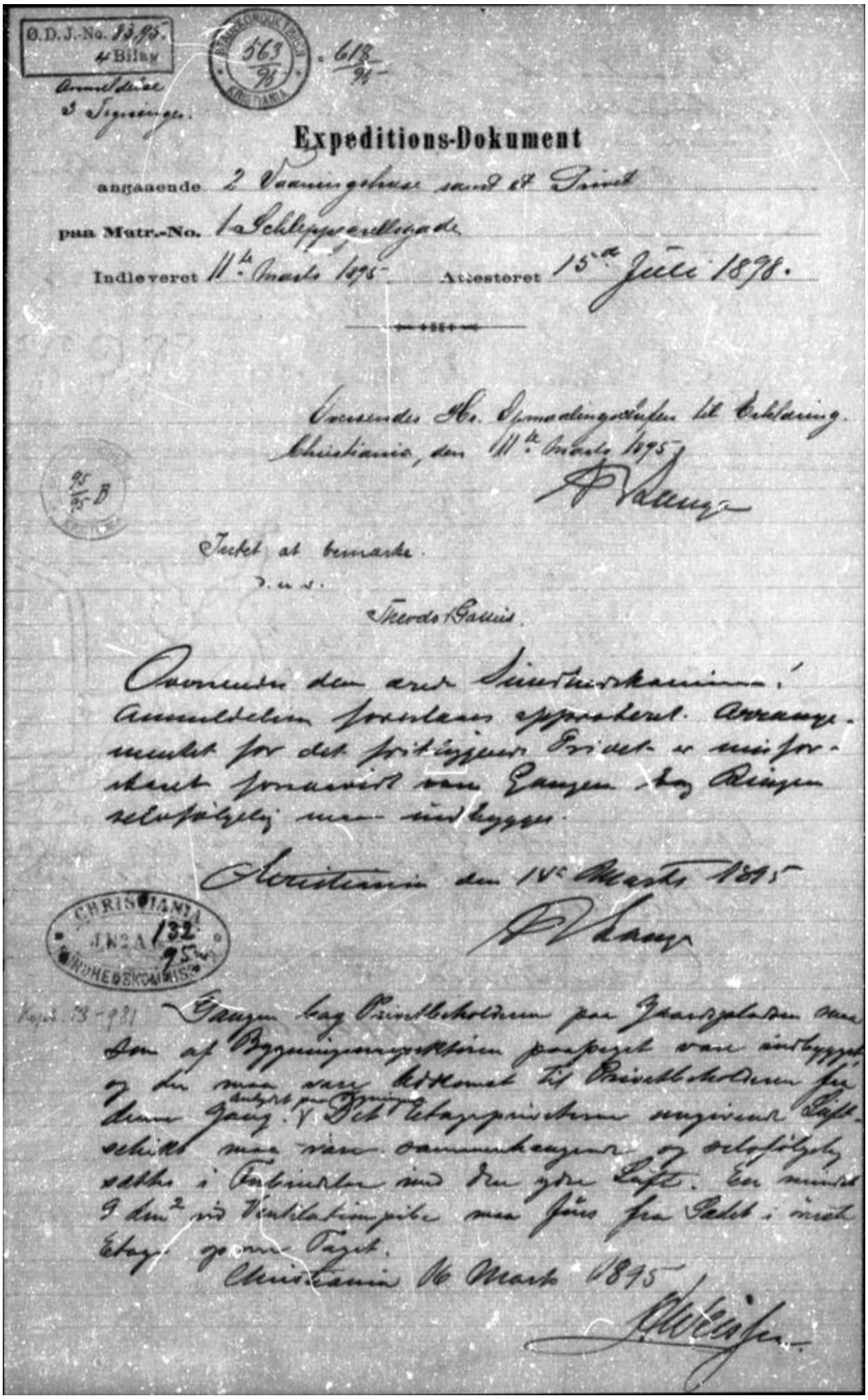
Sven-Jöran Schrader
styrets leder

Schleppegrellsgt. 2.

J.nr. 83/1895

2 Våningshus og

Privet.



Ø.D.J.-No. 1395.
4 Bilag
Anmeldelse
& Tegninger.

563/95

613/95

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse samt et Privet

paa Matr.-No. 1 Schleppegadegade

Indleveret 11te Marts 1895 Attesteret 15de Juli 1898.

Oversendes Hr. Opmaalingsdirektøren til Erklæring.
Christiania, den 11te Marts 1895.
A. Blom

95/95 B

Intet at bemærke.
p.u.s.
Theodor Gallis.

Overrunden den ovre Skuetuerkommune.
Anmeldelsen foreligger approberet. Arrangementet for det fritliggende Privet- og misforholdsmæssig smaat vaa Gaarden og Rummene selvfølgelig uden Indvendinger.

Christiania den 14de Marts 1895
A. Blom

CHRISTIANIA
INDG. 132
95
BRANDINSPEKTIONEN

Kopi 13-981

Gaarden og Privetbekvemmelserne paa Hovedgaarden samt den af Bygningsvæsenet paategnede vaaningsbygning i den nye Gaard synes at være indrettet til Privetbekvemmelserne for denne Gaard. Det i Etagegrundrisene angivne Lokalskikke maa være vaaningsrum og selvstændig adskilte i Forbindelse med den øvre Gaard. Der maatte 9 dm² vid Vandskyllepibe maa føres fra Closet i øverste Etage og ovenfor Taget.
Christiania 16 Marts 1895
L. Blom

Schleppegnellsgt

Jm. 4-93- // 8-93-

2 Våningshus.

B.J. No. 1495/95
4 Bilag

Anmeldelse
Situationsplan.
2 Tegninger.

19/12 96 " do

21/12 " Tegning
Skitse

3199/95 = 11/96 57/96.

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse.

paa Matr.-No. 2 Schleppegrellsgade.

Indleveret 21de December 96 Attesteret 26/11.96 Fardigattest pr Telefon
29/12.97 " " Dahlen

Oversendes Hr. Opmaalingsbestyrer Lange med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grandser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 23de December 96.

D. Lange

B.
634/95

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Ovennævnte Situationsplan vedrørende Nr. Fredensborg Nærfeldskvarter udviser kun en Lysbrønd af 57 Cm., hvor samtlige Tekniske Fag i Byen Regnemaade og naar Skytset 9 b i 2den Klasse Byen overhovedet vor Gevær, vides intet Vedkommende at bemærke udover for saa vidt som Fortrinsretningen muligvis kan siges at kollidere med Bestemmelserne i §§ 28 og 38.

Christiania 28de December 1896

D. Lange

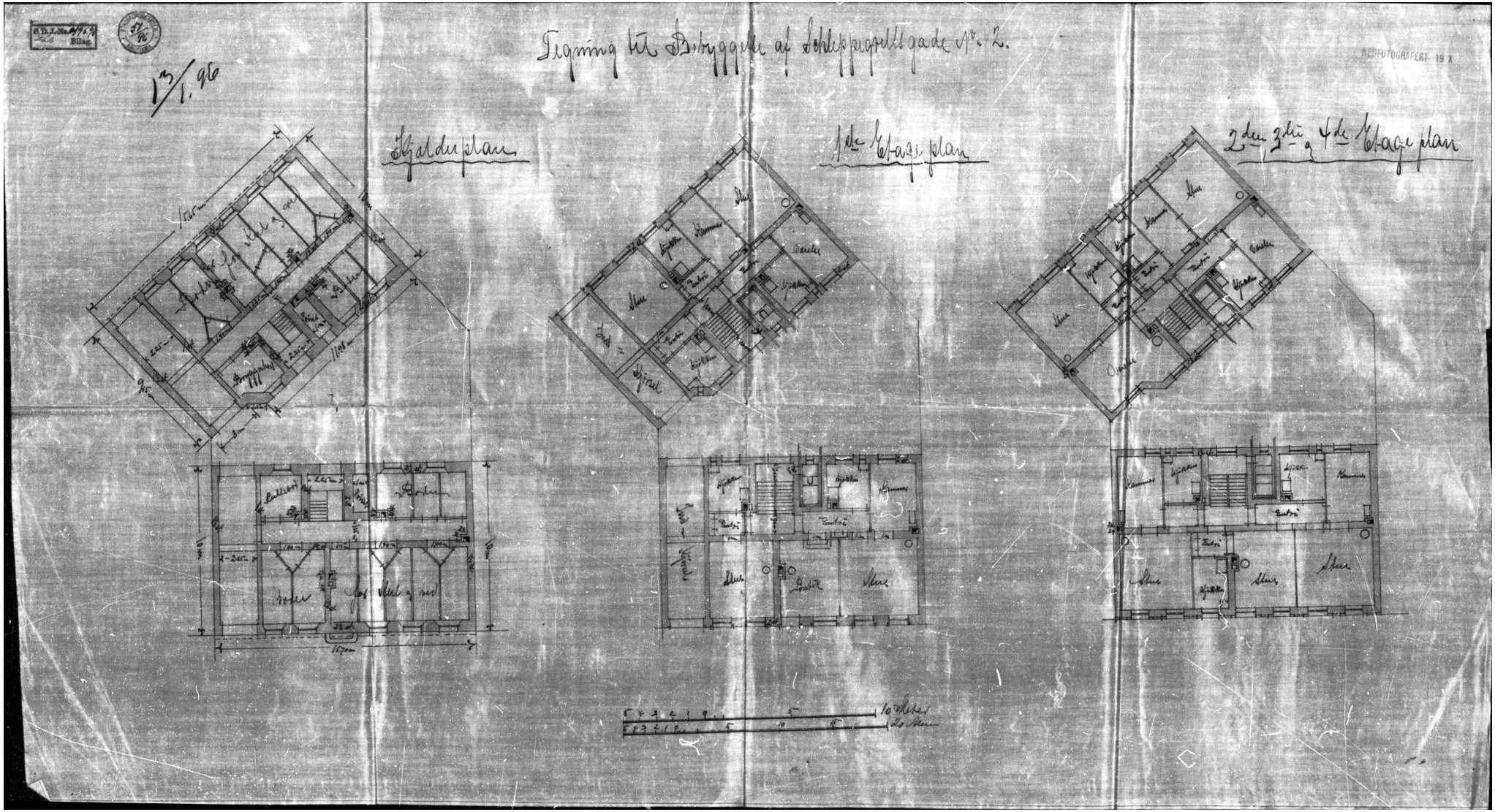
J. No. 644/95

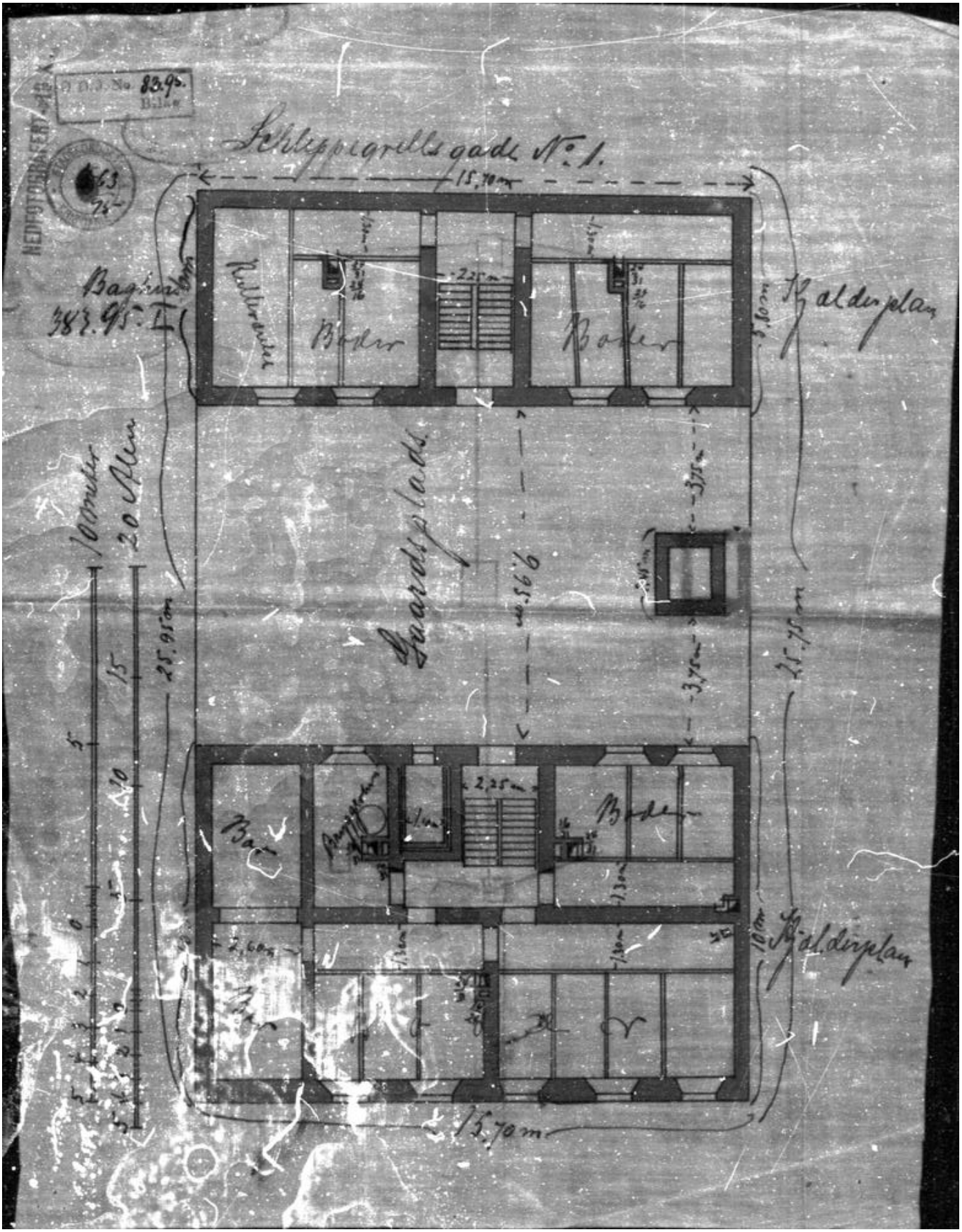
A 766/95

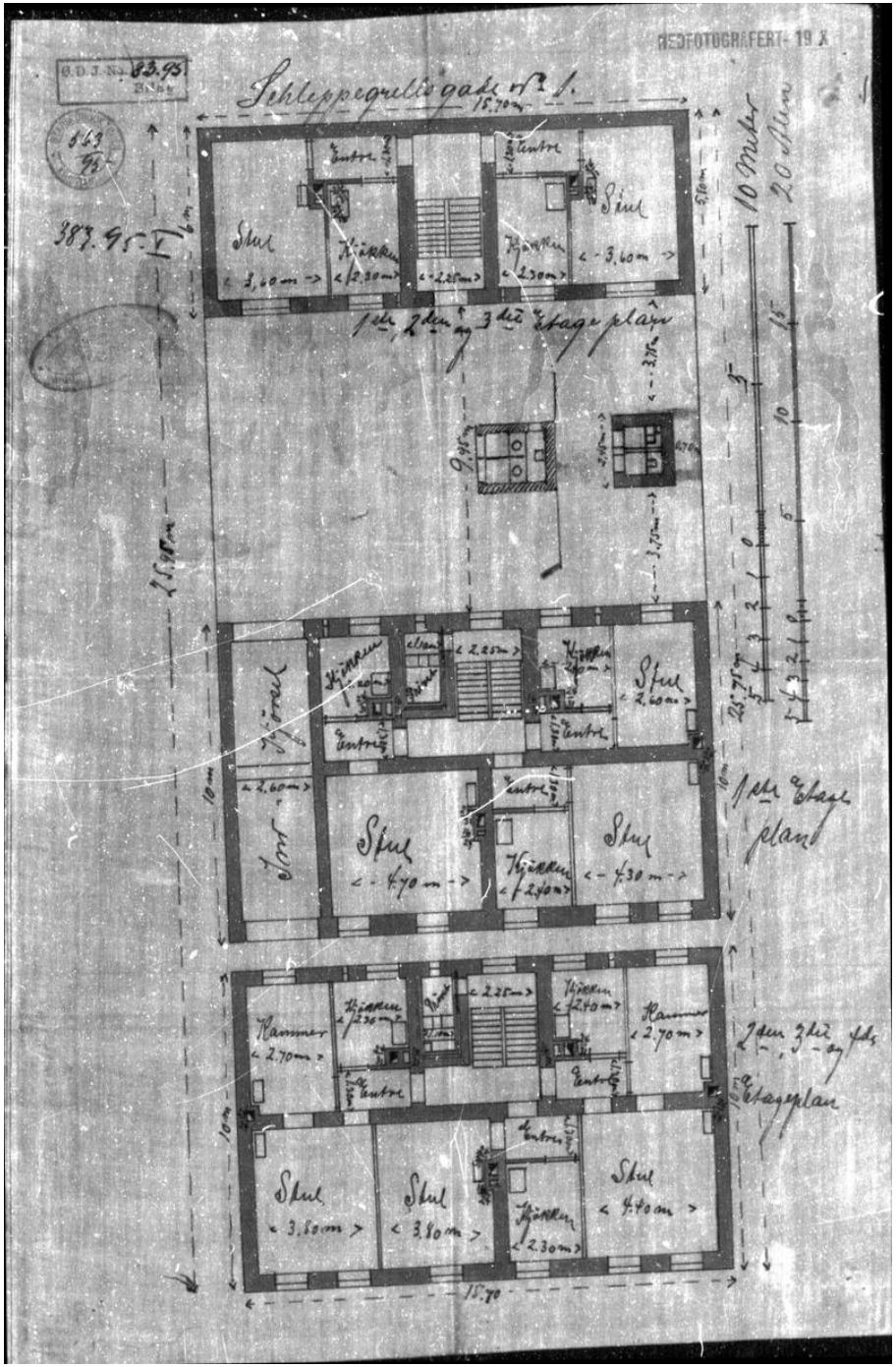
Overensstemmende med Skitsekonceptet. Intet at bemærke med Hensyn til Bygningsinspektionen paagjældende Forhold.

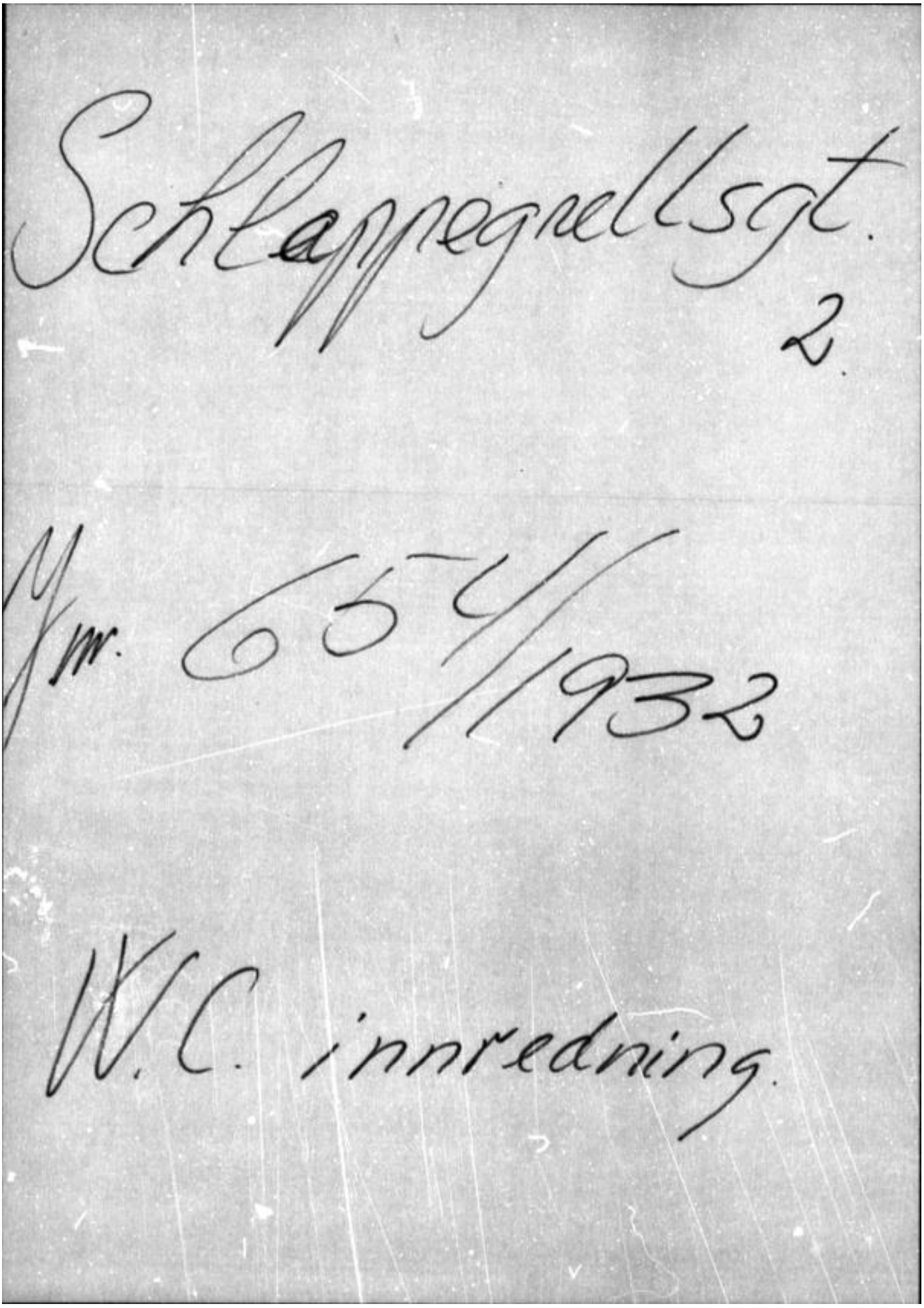
Kristiania 30/12 95 G. Bull

Kristiania 31/12 96 Dahlen


Tegning til Bebyggelse af Schleppegrellsgade No. 2.
Bilag
13/1. 96
Kjældreplan
1ste Etage plan
2den 3die og 4de Etage plan
REPRODUCERET 19 X


Schleppegrellsgade No. 1.
15,70 m
Baghus
382,95 □
Baderum
Baderum
Gaardsplads
Baderum
Baderum
10 Meter
20 Alen
25,95 m
15,70 m


REDFOTOGRAFERT 19 X
G.D.J. Nr. 83.93
Schleppegrillsgade nr. 1.
1ste Etage plan
2den, 3die Etage plan
Stue
Kjøkken
Kammer
Entre
Trappe
10 Meter
20 Fuss


Schlappegrellsgt.
2.
Ym. 655/1932
W.C. innredning.

Anmelder
2 Tegninger

40 654 1932

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vaskerom etc.

på matr.nr. 2 Schleppegrellsgate

Innlevert 14 april 1932 Attestert

Avsender Oslo helseråd

Oslo den 14de april 1932

A. Hedland

SB/VW.

Ad: 2 Schleppegrellsgate, jnr. 403/32.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Innredningen må utføres i overensstemmelse med forskriftene. Skal den innerste del av de nuværende priveter benyttes som skap for leilighetene må de ventileres. Bingen må renses grundig og desinfiseres.

Oslo helseråd den 20. april 1932.

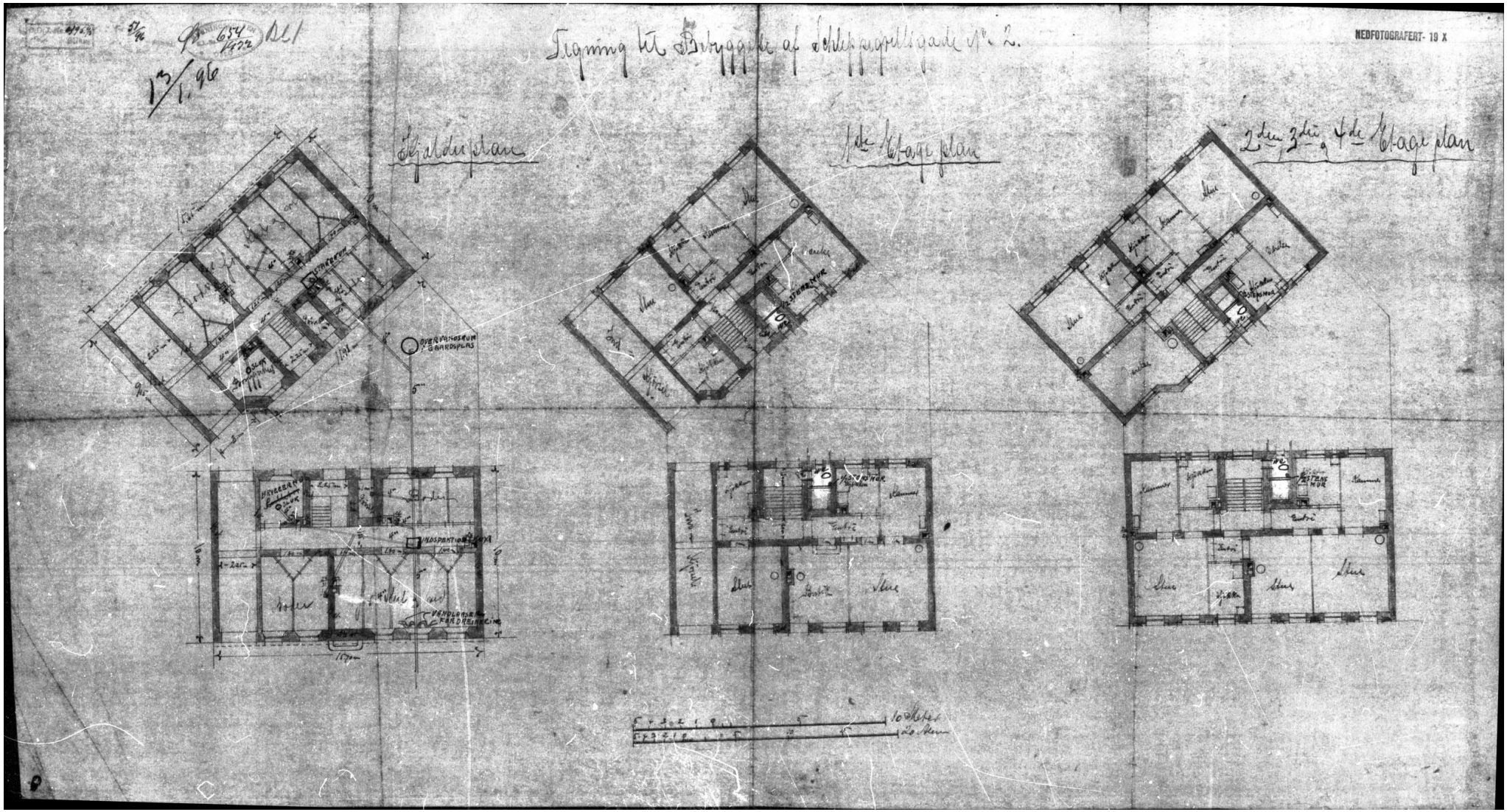
Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

Bygningsinspektøren i Oslo mott. 21 APR. 1932

Bygningsinspektøren

Sj. d. til innstilling
Oslo 22/4-32
Ekmagnus


Tegning til Bygge af Politikaserne Brigade Nr. 2.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Stueplan
1ste Etage plan
2den 3die og 4de Etage plan

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB 5/2-88 T.H

Arbeidets art
Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schleppegrellsgate 2 A		82/370

Byggherre

Norrrøna Hotell & Kafé A/S
Grensen 19,

0159 OSLO 1

Ansvarshavende

Byggm. Kjell Wilhelmsen
Sofies gate 1

0170 OSLO 1

AH/tfn
Dato 27.jan.1988

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

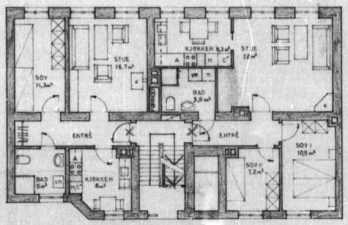
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

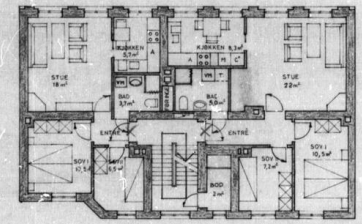
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

PLANER ETTER REHABILITERING



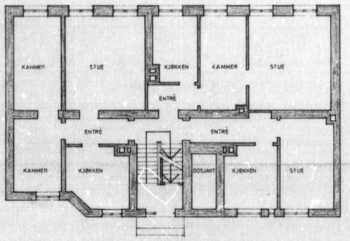
PLAN 1. ETG.



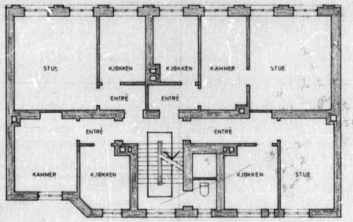
PLAN 2.-4. ETG.

AREAL:
leil. til venstre : 51 m²
leil. til høyre : 64 m²

PLANER FØR REHABILTERING



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. 3. OG 4. ETG.

RETTET: 1. 2.82 - 2.2.82

SCHLEPPEGRELLSGT. 2, OSLO
NORRØNA HOTELL OG KAFE A/S, GRENSEN 19

emne: PLANER
mål : 1:100 tegn. nr.: 8203-201
dato : 18.11.80
tegnet av: TK

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten vederlagsfri opphavsmannens samtykke.

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 76 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.11.2024
	202456566 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 2C	Eiendom:	228/294/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGT 2 C	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Schleppegrells gate 2 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre balkonger, mottatt 18.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456566

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2 etasje	B1213-01	29.04.2024	1/15
Plan 3 etasje	B1213-02	29.04.2024	1/16

Plan 4 etasje	B1213-03	29.04.2024	1/17
Snitt	B1213-05	29.04.2024	1/18
Fasade	B1213-04	29.04.2024	1/19

Klagefristen er tre uker

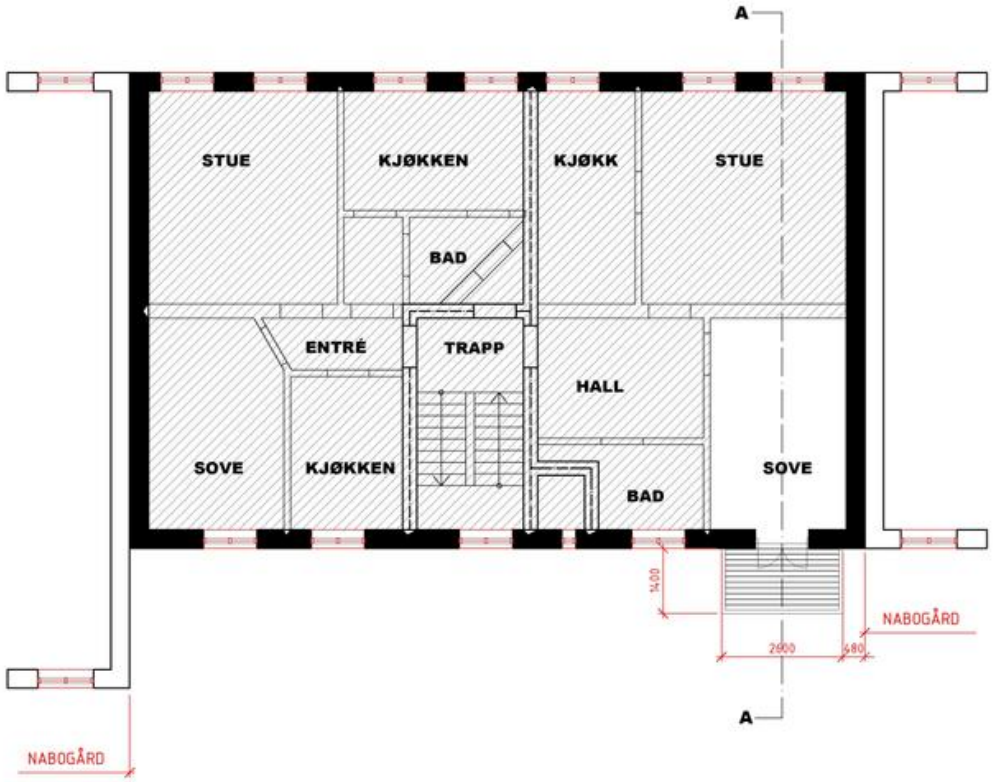
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Mariann Nes - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
BORETTSLAGET SCHLEPPEGRELLSGT 2 C, Schleppegrells gate 2C, 0556 OSLO



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	SCHLEPPEGRELLS GATE 2 C				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3				
Orginaldato 29.04.2024	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon	
Tegningsnr B1213-02					
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett			

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rørhjelp AS
Rolf Presthus vei 4
1415 OPPEGÅRD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.09.2023
KIM JONASSEN	202112867 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SCHLEPPEGRELLS GATE 2C	Eiendom:	228/294
Tiltakshaver:	Preben Holst	Søker:	Rørhjelp AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schleppegrells gate 2C - H0301

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, branntetting i forbindelse med rehabilitering av bad i en leilighet med bolignummer H0301, mottatt 20.09.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:
Preben Holst, Schleppegrells gate 2 c, 0556 OSLO

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

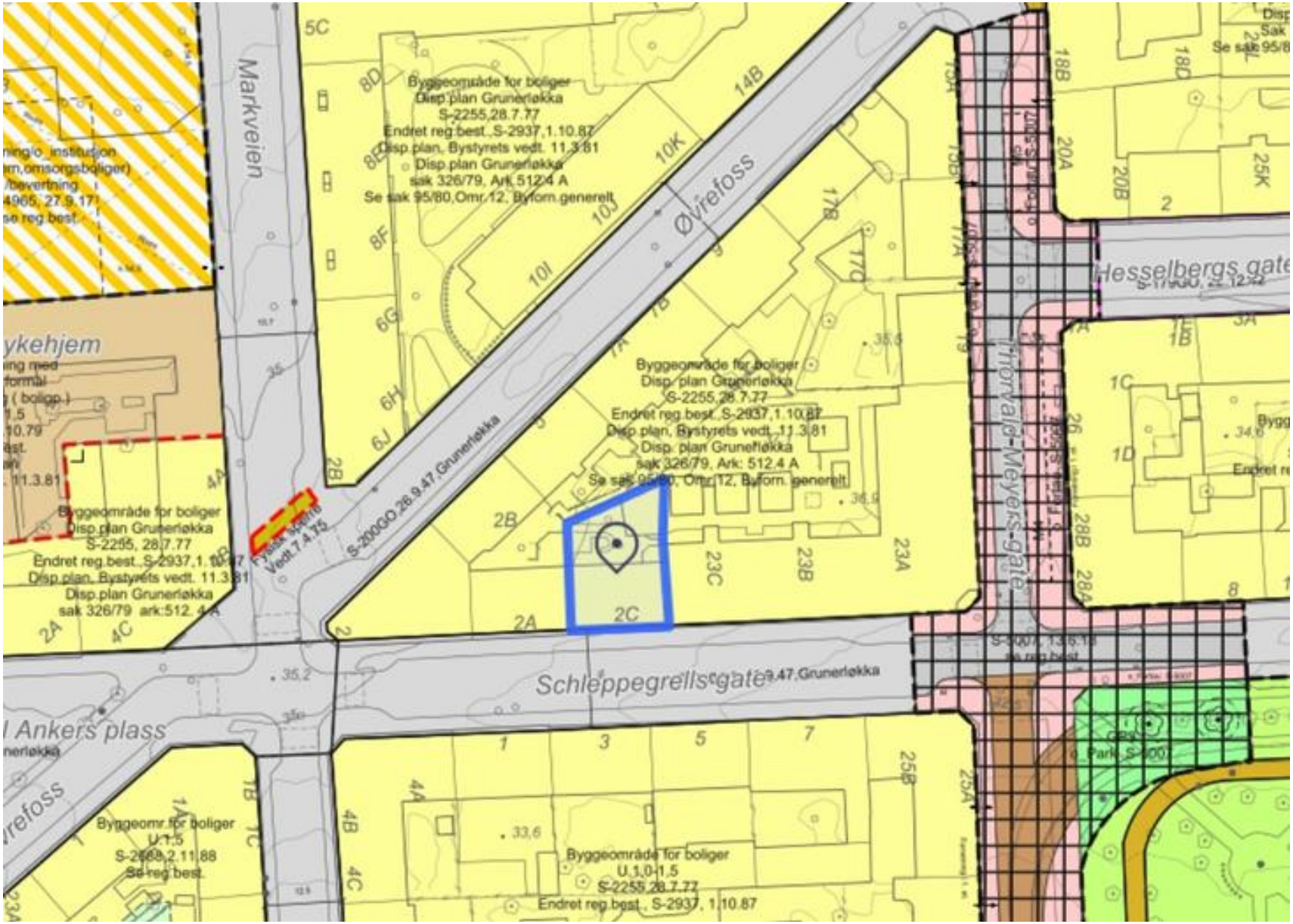
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

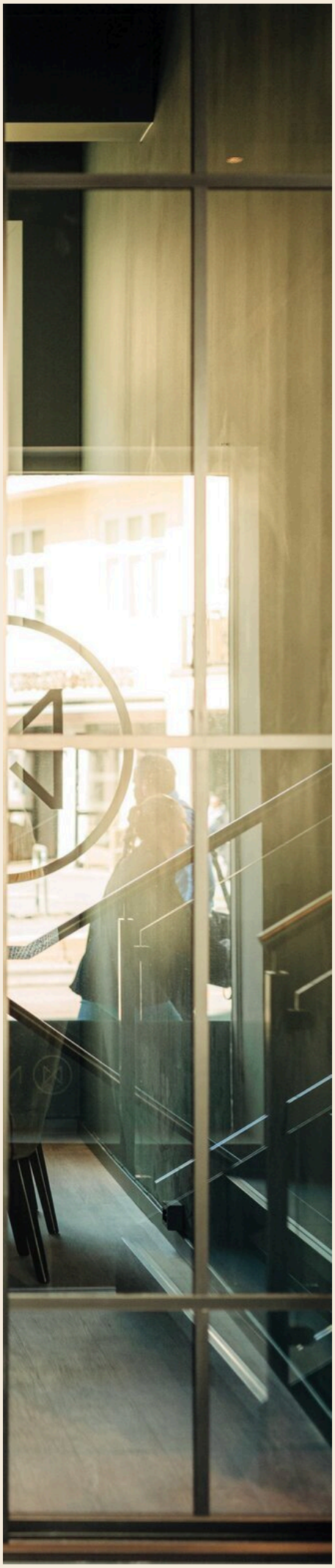

Markveien
Øvrefoss
Hesselbergs gate
Schleppegrellsgate
Thorvald Meyers gate
Byggeområde for boliger
Disp.plan Gruneløkka
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Disp.plan. Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp.plan Gruneløkka
sak 326/79, Ark.512.4 A
Se sak 95/80,Omr.12, Bform.generelt
S-2000,26.9.47,Gruneløkka
Vedt.7.4.75
Byggeområde for boliger
U.1,0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeomr.for boliger
U.1.5
S-2669,2.11.88
Se reg.best.
Ankers plass

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0375/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schleppegrells gate 2C 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 294 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762