NORDVIK

Seilduksgata 5C

2 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Seilduksgata 5C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken 3-roms nyoppusset 2026 | Peisovn | Granittkjøkken | Rosett/stukkatur | Soverom som vender mot bakgård | Må ses!

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**141 660,-**
Totalpris	**5 765 652,-**
Fellesgjeld	**223 992,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 097,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

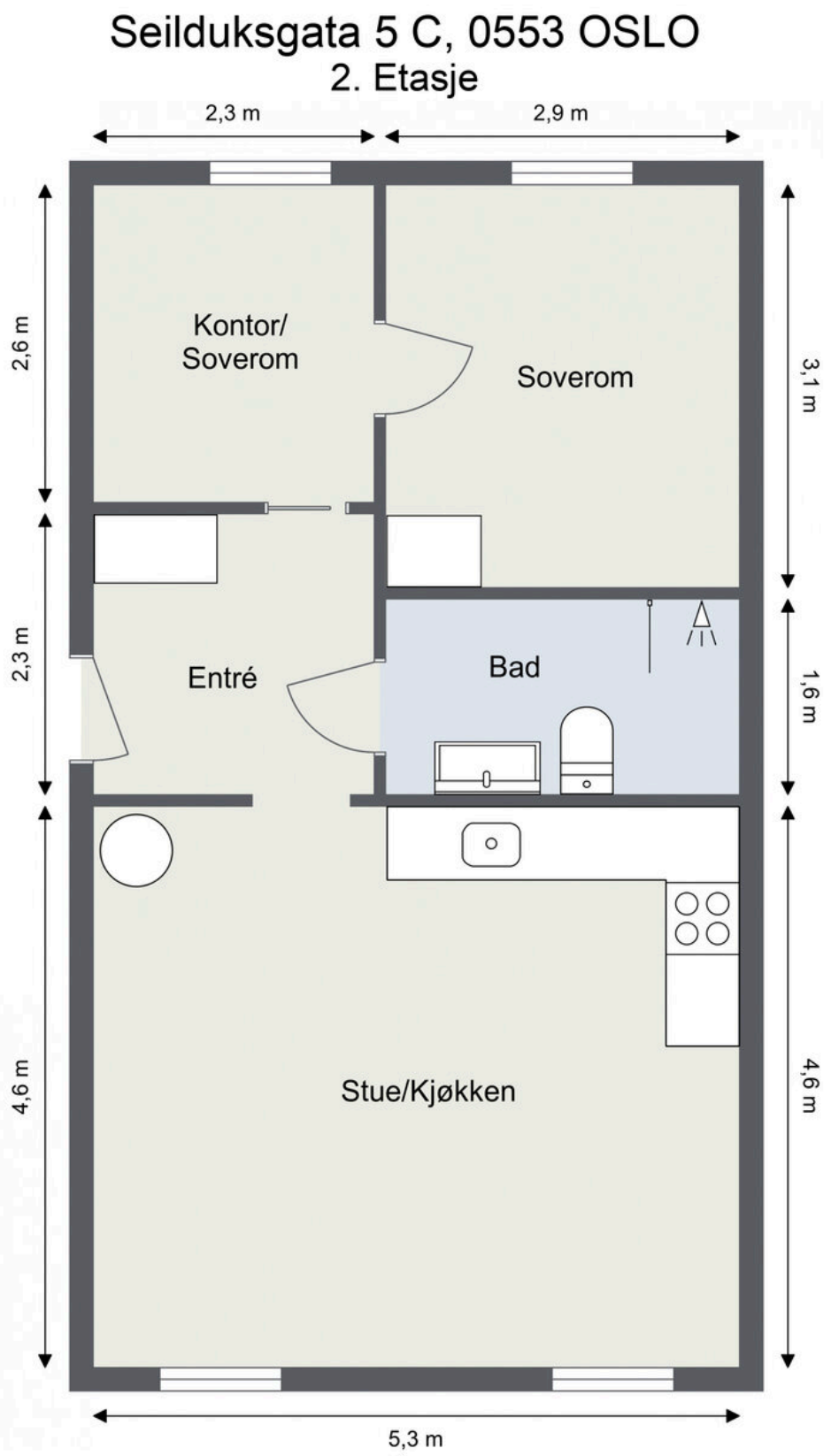
Velkommen til Seilduksgata 5 C - Her får du en herlig klassisk leilighet som er overflateoppgradert i 2026! Oppholdsrommet har flere vinduer, åpen kjøkkenløsning og to soverom som vender mot bakgård. Kjøkken og innvendige overflater er oppgradert i 2026, mens pent bad er fra 2008.

Her ligger du midt i hjertet av Løkka med "tøffelavstand" til kafeer, restauranter og yrende kultur. Samtidig vender leilighetens soverom mot rolig opparbeidet bakgård som gir en rolig og fin hverdag!

- Splitter nytt kjøkken
- Nydelig peisovn fra 2026
- Nytt gulv og fine malte flater
- Flytt rett inn med høy standard
- Elektrisk anlegg oppgradert 2026
- Begge rom vender mot rolig bakgård
- Granittbenkeplate og integrerte hvitevarer
- Lekre klassiske detaljer med rosett og god takhøyde

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm




































CLIMBING UP
























COSTUME












OHARA KOSON



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0136/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Seilduksgata 5C, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 342, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Wendy Tran

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
223 992,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 623 992,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
140 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 765 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 778 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

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

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
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.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger gjennomgang/test

og sjekk av våtrom fra 2026, utført av Grens rør & Servicetjenester as . Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 90 mm. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 90 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

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/.

Modernisering og påkostninger
Alle innvendige flater, kjøkken, peis, gulv, lister og baderomsmøbler er oppgradert og nytt i 2026. Iht. selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad 2008, finner ikke dokumentasjonen da det er lenge siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble oppgradert i 2007.

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: eElektro, de samsvarserklæringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? September 2026

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GRENS RØR & SERVICETJENESTER AS. Se dokumentasjon av oppgradering på bad og kjøkken.

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? Målingene er utført i forbindelse med taksering av leiligheten i september 2026.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innvendig:
Gulvet er av laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe og peisovn.
Det er profilerte dører innvendig.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskillet er målt i stue/kjøkken og 1 stk. soverom.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på stue/kjøkken og 1 stk. soverom.
- Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG2 - Dokumentasjon for våtrom:
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 90 mm.
Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Avtrekk:
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2026 Kilde: Rekvirent
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig
eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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, taklampe i tak på soverom, 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
Ved utleie av seksjonen skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt, anses leietakeren som godkjent. Leiligheten kan kun benyttes til beboelse.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7.200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 097,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør totalt kr 5 097,75 pr. måned, hvorav kr 3 344,- er ordinære felleskostnader, kr 1 321,31 er akonto renter og kr 432,44 er akonto avdrag på fellesgjeld. De ordinære felleskostnadene dekker sameiets løpende driftskostnader, herunder blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/bredbånd, drift og vedlikehold, energi til fellesarealer, forretningsførsel, vaktmestertjenester og renhold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 333 952,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 335 808,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Seilduksgata 5 C Og D, orgnr. 980537625

Om sameiet
Sameiet Seilduksgata 5 C og D består av 3 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner. Sameiet eier tomten, og eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal. Sameiet har ikke forkjøpsrett. Megleropplysningene angir at det ikke kreves styregodkjenning. Vedtektene bestemmer samtidig at det ved salg eller utleie skal gis skriftlig melding til styret/forretningsfører.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 66614247.

Sameiet har felleslån i OBOS-banken AS og har etablert IN-ordning, som gir den enkelte seksjonseier mulighet til individuell nedbetaling av hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Innfrielse kan foretas per 30.05 og 30.11.

Styrets årsrapport for 2025 opplyser at det ikke ble gjennomført større arbeider i sameiet i 2025, kun generelt vedlikehold. Styret opplyser samtidig at det er behov for større handlingsrom for fremtidig vedlikehold. På årsmøtet i 2026 ble vedtektene endret slik at vedlikeholdsoppgaver først må fremlegges for sameiermøtet når kostnadsrammen overstiger 20 % av gårdens generelle driftsomkostninger, med mindre det gjelder pålegg fra offentlig myndighet.

Det har vært en tvist mellom sameiet og en næringsseksjon i 1. etasje i D-oppgangen vedrørende plassering av en utvendig varmepumpe. Styret opplyste at varmepumpen var plassert i strid med styrets godkjenning, manglet støydempende innkassing og medførte økt støy og kondens/vann i bakgården. Sameiet hadde engasjert advokat i saken. På årsmøtet i 2026 ble forslag om å godkjenne dagens plassering nedstemt, mens forslag om at varmepumpen skulle fjernes for næringsseksjonens regning ble vedtatt.

Styrets årsrapport opplyser videre at søppelhåndtering fra restauranten i bygget tidligere har vært et diskusjonstema. Styret opplyser at dialog med restauranten har dempet problemet slik at dette ikke lenger er like sjenerende for beboerne. Fettutskilleren i kjelleren er bygget inn for å begrense vond lukt, og kostnaden ved dette er dekket av restauranten.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av kjøper ifølge megleropplysningene. Vedtektene bestemmer at det ved salg eller utleie skal gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt, anses erververen eller leietakeren som godkjent.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 223 992,-pr. 24.09.2026
Avdrag: Kr 432,-
Rentekostnader: Kr 1 321,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207522961
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,08 %
Restsaldo for sameiets lån: kr 3 911 417,50
Innfrielsesdato: 30.06.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale/IN-ordning: Ja

Sameiet har etablert IN-ordning som gir seksjonseierne mulighet til individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Innfrielse kan foretas per 30.05 og 30.11.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Eierne har mulighet for innfrielse på administrasjonsavtale ("IN-lån") to ganger i året. Det kan gjøres per 30.11. og 30.05.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Sameiet har ikke sikringsordning for felleskostnader/fellesgjeld. Dette innebærer at seksjonseierne kan bli ansvarlige for å dekke sameiets betalingsforpliktelser dersom andre seksjonseiere misligholder sine forpliktelser.

Sameiet har etablert IN-ordning (administrasjonsavtale) som gir den enkelte seksjonseier mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Innfrielse kan foretas to ganger årlig, per 30.05 og 30.11. Individuell nedbetaling medfører reduksjon i rente- og avdragsdelen av

fremtidige felleskostnader. Ved individuell innfrielse anses innbetalingen som en ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslån, og seksjonseier fritas ikke fra sitt forholdsmessige debitoransvar dersom sameiet skulle misligholde lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 682,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 1 413 289,-. Resultatet inkluderer kr 1 109 161,- i innbetalte andeler fellesgjeld gjennom sameiets IN-/administrasjonsavtale. Driftsresultatet før slike innbetalinger var kr 651 307,-. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 744 442,-.

Budsjettet for 2026 legger til grunn uendrede felleskostnader og et budsjettert årsresultat på kr 128 000,-. Det er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold, og det er tatt høyde for kjente prisøkninger i den grad estimater foreligger.

Styret opplyser at det i 2025 kun ble gjennomført generelt vedlikehold, men at sameiet ser behov for større handlingsrom til fremtidig vedlikehold. Årsmøtet i 2026 vedtok derfor å endre vedtektene slik at vedlikeholdsarbeider med kostnadsramme på inntil 20 % av gårdens generelle driftsomkostninger kan gjennomføres uten fremleggelse for sameiermøtet, med mindre det gjelder offentlige pålegg.

Det er ikke opplyst om vedtatte økninger i felleskostnadene utover dette. Felleskostnader og kapitalkostnader knyttet til felleslånet vil imidlertid kunne påvirkes av blant annet renteendringer, prisutvikling, fremtidig vedlikeholdsbehov og øvrige kostnader i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, og særregler kan innføres etter behov.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Praktiseres dugnad ca. 2 ganger per år.

Dyrehold
Eventuelle bestemmelser om husdyrhold følger av sameiets husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 66614247

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 454 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka, like ved Birkelunden. Her bor man midt i et av Oslos mest populære og levende boligområder, samtidig som nærområdet byr på hyggelige parker og grønne lunger. Birkelunden ligger i umiddelbar nærhet og danner et naturlig samlingspunkt i området, mens også Sofienbergparken er innen kort gangavstand.
Grünerløkka byr på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, barer, butikker og servicetilbud. Langs Thorvald Meyers gate, Markveien og omkring Olaf Ryes plass finnes et bredt tilbud av serveringssteder, nisjebutikker og dagligvareforretninger. Området har samtidig kort vei til sentrum og gode muligheter for både gående og syklende. Beliggenheten passer godt for den som ønsker en urban hverdag med det meste innen kort rekkevidde.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse, i kombinasjon med nyere bolig- og næringsbebyggelse. Området rundt Birkelunden er særlig kjent for karakteristiske bygårder fra slutten av 1800-tallet, og Birkelunden med de omkringliggende kvartalene er fredet som kulturmiljø. Seilduksgata ligger i et veletablert og urbant boligområde på Grünerløkka. Bebyggelsen gir området et tydelig historisk preg, samtidig som gatene rommer moderne servicetilbud, handel og serveringssteder. Innimellom kvartalsbebyggelsen finnes flere parker, plasser og grøntområder som bidrar til et variert og attraktivt nærmiljø.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk og buss i umiddelbar nærhet. Birkelunden er et sentralt kollektivknutepunkt på Grünerløkka, og fra holdeplassene i området er det hyppige avganger mot Oslo sentrum samt videre mot blant annet Torshov, Storo og Majorstuen. Trikken går langs Thorvald Meyers gate og videre gjennom området ved Birkelunden.
Det er også flere alternative holdeplasser innen kort gangavstand, og områdets sentrale beliggenhet gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo uten bil. I tillegg er det gode forhold for sykkel og gange til sentrum og øvrige deler av indre by.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et eldre ekspedisjonsdokument vedrørende reparasjon etter brann, innlevert 06.05.1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Det fremgår av dokumentet at saken har vært behandlet av kommunale myndigheter, og Oslo brannvesen har påført at de ikke hadde noe å bemerke.

Det foreligger ferdigattest datert 10.01.1972 for dusjrom i 3. etasje. Dokumentet gjelder således ikke badet i den aktuelle leiligheten. Det fremgår av ferdigattesten at det ved siste besiktigelse av arbeidet ikke ble funnet noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging på eiendommen. Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, hvor det ikke ble funnet noe lovstridig. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Det foreligger ferdigattest vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner på eiendommen. Ferdigattesten er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon som bekrefter at krav og betingelser stilt i tillatelsen og øvrige bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Det foreligger ferdigattest datert 24.02.2014 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner på eiendommen. Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon som bekrefter at krav og betingelser i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

At ferdigattester og ekspedisjonsdokumenter eksisterer, gir ingen garanti for at bygget eller senere utførte tiltak er utført i henhold til tillatelser og gjeldende regelverk, eller at det ikke senere er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 28.03.1995, disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet kjøkken er flyttet ut i stuen og rommet er omgjort til kontor. Endringen er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og krever i utgangspunktet ikke godkjennelse fra kommunen. Det stilles dog egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller disse kravene. Meglerforetaket kan ikke garantere at rommet kan regnes som et godkjent soverom og kjøper overtar ansvar og risiko for bruken av dette rommet.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

For 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/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202505342
Seilduksgata 5 C-D - forespørsel om gass-skap

Saksnummer
202507344
Markveien 21 A - etablering av takterrasse

Saksnummer
202506319
Seilduksgata 4 - ulovlig bruksendring fra kontor til barbershop/frisør

Saksnummer
202507327
Seilduksgata 4 A-B - bruksendring

Saksnummer
202504875
Seilduksgata 4 B - ulovlig bruksendring til treningsstudio

Saksnummer
202508371
Seilduksgata 4 B - bruksendring fra kontor til trykkeri/butikk

Saksnummer
202514211
Markveien 25 A - bruksendring av areal i 1. etasje til treningsrom

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/342/9:
22.07.1938 - Dokumentnr: 404720 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:342 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1995 - Dokumentnr: 57423 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:71 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:165 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:165 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:165 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:165 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:165 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:167 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:397
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:399
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:401
Bruksrett til del av uteområde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett for rep og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1995 - Dokumentnr: 57406 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 993/1432
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1653

16.10.1995 - Dokumentnr: 57406 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/1653
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1653
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1653

17.07.1986 - Dokumentnr: 43654 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:340
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:342 Snr:4

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en

rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 121 800,- 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 8. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Seilduksgata 5C

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**10 min**
494 elever, 24 klasser	0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**13 min**
451 elever, 23 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**11 min**
431 elever, 30 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**20 min**
227 elever, 16 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**3 min**
600 elever, 20 klasser	0.3 km
Elvebakken videregående skole	**10 min**
576 elever	0.9 km

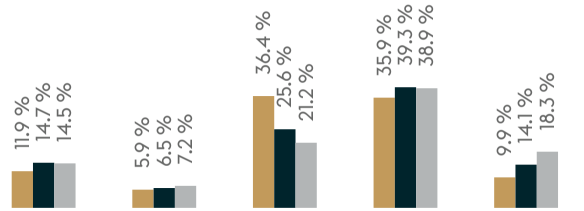
Offentlig transport

Birkelunden	**5 min**
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Birkelunden	**5 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
Carl Berners plass	**18 min**
Linje 5	1.4 km
Tøyen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	**5 min**
76 barn	0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	**5 min**
54 barn	0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
46 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kunsthøgskolen/Øvre Grüne...	1 001	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
Grünerløkka skole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Seilduksgata 5 C, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 342, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2184 **Eiendomsverdi ref nr:** LT8152

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe og peisovn.
Det er profilerte dører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger gjennomgang/test og sjekk av våtrom fra 2026, utført av Grens rør & Servicetjenester as .
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 90 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 90 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

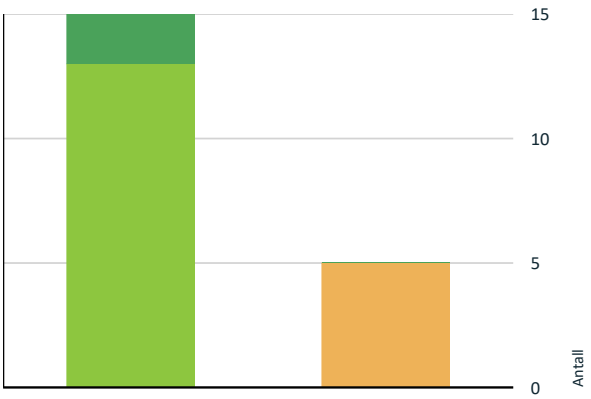
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av laminat.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Etasjeskillet er målt i stue/kjøkken og 1 stk. soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på stue/kjøkken og 1 stk. soverom.
• Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og peisovn.

Peisovn er fra 2026.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er profilerte dører innvendig.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger gjennomgang/test og sjekk av våtrom fra 2026, utført av Grens rør & Servicetjenester as .

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 90 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 90 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er fremlagt samsvarserklæring samt El kontroll av anlegg fra 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	
Kjeller		2		2	
SUM	**53**	**2**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor/soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Angela Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	342		9	454 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Seilduksgata 5 C

Hjemmelshaver
Tran Wendy

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Dokumentasjon på rørarbeid			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Angela Jakobsen	9578-5992-4-3515087	2026-10-05 13:49:12
Wendy Tran	9578-5992-4-2939970	2026-10-05 13:47:47

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
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
64-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seilduksgata 5C, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Angela Jakobsen, Wendy Tran

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2007

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad 2008, finner ikke dokumentasjonen da det er lenge siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble oppgradert i 2007.

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

---

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

Nei

---

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: eElektro, de samsvarserklæringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? September 2026

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GRENS RØR & SERVICETJENESTER AS. Se dokumentasjon av oppgradering på bad og kjøkken.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingene er utført i forbindelse med taksering av leiligheten i september 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?

Nei

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

Nei

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

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: 64-0136/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wendy Tran	**2026-10-05**	**Angela Jakobsen**	**2026-10-05**

Identifikasjon

Wendy Tran

Identifikasjon

Angela Jakobsen

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6430
SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6430

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendring av § 5, 4. avsnitt
8. Plassering av varmepumpe - uteenhet
9. Fjerning av varmepumpe - uteenhet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erlend Skaare Søbstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lisbet Jære og Camilla Kolstad Danielsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6430 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Velge styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling

Styret anbefaler Lisbet som styremedlem.
Styret anbefaler Julie og Vegard som Varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Lisbet Jære

  Lisbet Jære har vært vara i flere år og er beboer og eier i oppgang C.
- Mina Skouen

  Mina har vært styremedlem i ett år og tidligere vært vara. Hun er beboer og eier i oppgang D.

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

- Julie Birkeland

  Julie er beboer og eier i oppgang C.

- Vegard Løken

  Vegard er beboer og eier i oppgang C.

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

- Erlend Skaare Søbstad

  Erlend har vært styreleder i to år og er beboer i oppgang C.

Sak 7

Vedtektsendring av § 5, 4. avsnitt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende formulering av § 5, 4. avsnitt lyder:

"Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 5 % av gårdens generelle driftsomkostninger eller overstiger kr. 50.000,- skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter."

Nåværende formulering definerer en konkret sum, noe som er uhensiktsmessig på grunn av inflasjon. Grensen på 5 % er dessuten svært lav, og sameiets forretningsfører har tidligere anbefalt at den settes til 20 % for å unngå at det blir tungvint å sørge for vedlikehold. En lav grense kan medføre at man må avholde avstemning på sameiemøte for å kunne utføre alminnelig vedlikehold.

Forslag til ny formulering av avsnittet, til erstatning av nåværende:

"Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 20 % av gårdens generelle driftsomkostninger skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter."

Styrets innstilling
Styret ser at det som nødvendig å øke til 20% kostnadsramme for å kunne gjennomføre alminnelig vedlikehold i sameiet i fremtiden.

Forslag til vedtak
Den foreslåtte formuleringen erstatter nåværende §5, 4.avsnitt i vedtektene.

Sak 8

Plassering av varmepumpe - uteenhet

Forslag fremmet av:
Haavard Novakovic Ostermann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den 8. januar 2026 godkjente styret installering av varmepumpe tilhørende enhet 1. etasje i D-oppgang (Opøien). Etter installeringen oppsto det uenighet mellom Opøien og styret vedrørende plasseringen av uteenheten.

Fra styrets vedtak hitsettes: "Uteenheten skal kapsles inn i en lyddempende beskyttelses boks og plasseres på baksiden av sykkel skuret. Det anbefales at plasseringen er om lag halvannen meter inn mot midten, men entreprenør kan utvise faglig skjønn innenfor disse rammene".

Etter installasjon kontaktet styret Opøien og meddelte at uteenheten etter styrets skjønn var plassert i strid med styrets vedtak. Det deretter ble avholdt et møte med Opøien, entreprenør og styret for å forsøke å bli enige om en løsning. Entreprenør foreslo flere alternative plasseringer, og Opøien tilbød seg å dekke alle kostnader forbundet med omplasseringen. Dette ble avvist av styret.

Etter forslagsstillers vurdering er dagens plassering innenfor en fornuftig tolkning av styrets vedtak, samtidig som Opøien har tilbudt seg å dekke kostnader for en omplassering de ikke anser seg pliktige til å gjennomføre.

Styret har likevel engasjert advokat i saken og varslet klage til forliksrådet. Dette vil pådra sameiet unødvendige sakskostnader av ukjent omfang i en sak med høy prosessrisiko.

Opøien ønsker et fredelig og hyggelig forhold til våre naboer. Vi synes det er svært beklagelig at denne misforståelsen har oppstått, men når situasjonen først er slik bør styrets fokus være på å finne en løsning alle kan leve med, hvor alle blir tatt hensyn til, heller enn å styre konflikten inn mot en unødvendig og kostbar tvist.

Korrepondanse mellom Opøien og styret i saken vedlegges.

Styrets innstilling
Styret anser det ikke ønskelig å tillate oppføringen av varmepumpen slik den nå er plassert.

Etter sameiets vedtekter § 5 første avsnitt må utvendige arrangementer på bebyggelsen godkjennes av styret før oppføring. Styret har i vedtak den 8. januar 2026 godkjent oppføring av varmepumpen **bak** sykkelskuret. Godkjenning ble gitt etter befaring med seksjonseier hvor det ble pekt på angitt sted. I ettertid ble varmepumpen oppført på forsiden av sykkelskuret, på fasaden, i strid med styrets vedtak og uten noen forvarsel til styret. Flyfoto som viser hhv. godkjent og nåværende plassering er vedlagt.

Varmepumpen er nå synlig på fasaden og fra sittegruppen i bakgården. Styret mener at plasseringen er ødeleggende for fasadens og bakgårdens visuelle uttrykk. Styret anser det videre som uheldig for estetikken i sameiet om varmepumper tillates oppført på synlige steder i fellesarealene. Om denne varmepumpen godkjennes, kan det bli krevende å nekte lignende tiltak i fremtiden på grunn av plikten til å likebehandle seksjonseiere.

Arealet hvor varmepumpen nå står kan ikke lenger brukes til midlertidig sykkelparkering eller til oppbevaring av vannslange på veggen. Varmepumpen er heller ikke kapslet inn i støydempende kasse, slik godkjenningsvedtaket forutsetter. Dette medfører økt støy. I tillegg produserer varmepumpen storemengder

kondens/vann som vi allerede har erfart at islegger deler av bakgården om vinteren og er til sjenanse om sommeren.

Styret har forsøkt å løse saken gjennom dialog med seksjonseier og gitt en rekke fristutsettelser for å flytte varmepumpen. Seksjonseier har tidligere foreslått alternative plasseringer som styret har vurdert som ikke tilfredsstillende, bl.a. plassering inne i sykkelskuret som ville beslaglagt plass som nå brukes til andre formål. Styret anser det ikke ønskelig å tillate plassering av varmepumpen i tråd med entreprenørs/montørs anbefaling, slik seksjonseier foreslår i deres forslag til vedtak. Det er uklart hva *«entreprenørs anbefaling»* sikter til. Entreprenørs anbefalinger tar heller ikke nødvendigvis hensyn til estetikken i sameiets fellesarealer.

Etter oppføringen av varmepumpen ble det avholdt en ny befaring med montør. Montøren opplyste om at det kan bli nødvendig å fjerne deler av hekken bak sykkelskuret hvis varmepumpen skal stå der på grunn av varmepumpens behov for lufttilførsel. Dette var tidligere ukjent for styret, og det må avklares med tilstøtende sameie om de vil akseptere endringer i hekken. Styret krevde derfor at seksjonseier sender tegninger med forslag til endret plassering før varmepumpen flyttes, slik at styret kan avklare om plasseringen kan godkjennes. Styret har ikke mottatt slikt forslag, og det er nå uklart om flytting til den opprinnelig godkjente plasseringen vil være mulig. Styrets innstilling er derfor at varmepumpen må fjernes, se eget forslag til vedtak i denne årsmøteinnkallingen. Seksjonseier vil ha mulighet til å sende ny søknad om oppføring av varmepumpe med annen plassering om ønskelig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner installering av varmepumpe tilhørende enhet i 1. etasje (Opøien) i tråd med entreprenørs anbefaling. Kostnadene for omplassering bæres i sin helhet av Opøien.

Vedlegg

2. Sv_ Varmepumpe Seilduksgata 5c_d - Opøien.eml
3. Opprinnelig søknad Vedr. varmepumpe.eml
4. Opprinnelig Godkjenning.jpeg
5. Styrets pålegg om a˚flytte uteenhet til godkjent plassering.jpeg
6. Styrets innstilling etter befaring med entrepenør.jpeg
7. Flyfoto som viser nåværende og godkjent plassering.pdf
8. Styrets siste påpekning 100326.png

Sak 9

Fjerning av varmepumpe - uteenhet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar at varmepumpe tilhørende enhet i 1. etasje (Opøien) skal fjernes. Kostnadene til fjerning bæres i sin helhet av Opøien.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at varmepumpen skal fjernes, ettersom den er oppført i strid med styrets godkjenningsvedtak.

Etter sameiets vedtekter § 5 første avsnitt må utvendige arrangementer på bebyggelsen godkjennes av styret før oppføring. Varmepumpen er plassert på annet sted enn godkjent plassering og mangler støydempende kasse slik styrevedtaket forutsetter. Styret anser at varmepumpen med nåværende plassering er ødeleggende for estetikken i sameiet og skaper unødig støy. Det vises til styrets innstilling til seksjonseiers vedtaksforslag om å godkjenne varmepumpen, se denne innkallingen **Sak 8 Styrets innstilling,** hvor saken og styrets syn beskrives nærmere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar fjerning av varmepumen - uteenhet. Kostnadene bæres i sin helhet av 1. etg D oppgang (Opøien)..

Styrets årsrapport

2025 har vært et år hvor vi ikke har hatt noen store arbeider i sameiet. Samlet sett har derfor felleskostnadene vært lave og det er også slik vi ønsker det fremover. Sameiet har egenkapital på >700 000,- per i dag, mer om dette i årsregnskapet.

Vi innførte IN ordning ved forrige årsmøte noe som har redusert fellesgjelden. På generelt grunnlag er boliglån billigere enn lån til bedrifter (herunder sameier) noe som kan gjøre det attraktivt for eiere å nedbetale fellesgjeld under neste mulighet i Mai.

Dessverre har vi en pågående tvist med Enhet 3 (Advokatfirmaet i 1. etasje D oppgang). Vi ønsket å være fleksible og godkjente en varmepumpe så lenge den var montert på baksiden av sykkelskuret innbokset, men de valgte å montere den på forsiden inn mot fellesarealet uten innboksing. Vi har vært opptatt av en god dialog med Enhet 3 i forbindelse med dette, men dessverre har de ikke ønsket å følge våre føringer. Varmepumpen er slik den er montert i dag er ikke tillatt av styret og dette blir håndtert deretter. Vi har engasjert advokat og har fått inntrykk av at dette er en enkel og grei sak for sameiet sin del. Styret representerer alle 19 enhetene i sameiet og ser at dette er både sjenerende og verdiforringende for sameiet som helhet. Opøien har via sin advokatfullmektig Haavard Ostermann fremmet forslag om godkjenning av varmepumpen på annet sted enn godkjent av styret. Styret har også fremmet forslag om fjerning av varmepumpen. Se Sak 8 og 9 i årsmøtet.

Søppelhåndteringen til restauranten har vært et diskusjonstema, men med god dialog med Khushi har vi kunnet dempe problemet slik at det nå ikke er like sjenerende for beboerne lenger. Det samme gjelder med fettutskilleren i kjelleren som nå er bygget inn for å begrense vond lukt. Dette er en kostnad restauranten har tatt på egenhånd for å ivareta et godt forhold til øvrige beboere.

Det er kun gjennomført generelt vedlikehold i perioden. Vi ser derimot et behov for å utvide rammene vi har til å kunne gjennomføre fremtidig vedlikehold. Dette er reflektert i forslaget til endring i §5 i sameiets vedtekter. Se Sak 7.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 744 442.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Årsmøtet i Sameiet Seilduksgata 5 C og D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Seilduksgata 5 C og D sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.413.289. Årsregnskapet består av balanse pr. 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 sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D
ORG.NR. 980537625, KLIENTNR. 6430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 408 156	1 381 500	1 415 000	1 447 000
Andre inntekter		0	321 502	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 408 156**	**1 703 002**	**1 415 000**	**1 447 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-12 781	-12 281	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-76 965	-73 448	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar		-765	-3 193	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	6	-23 812	-444 428	-116 000	-117 000
Forsikringer		-163 536	-151 243	-183 000	-205 000
Kommunale avgifter	7	-221 257	-214 489	-244 000	-256 000
Energi/fyring	8	-24 462	-25 487	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 481	-66 355	-70 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-85 330	-89 712	-91 000	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-756 849**	**-1 149 094**	**-904 000**	**-961 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**651 307**	**553 908**	**511 000**	**486 000**
Innbetalt andel fellesgjeld	14	1 109 161	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 760 468**	**553 908**	**511 000**	**486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 529	30 758	0	0
Finanskostnader	11	-378 709	-403 429	-396 000	-358 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-347 180**	**-372 671**	**-396 000**	**-358 000**
ÅRSRESULTAT		**1 413 289**	**181 237**	**115 000**	**128 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 413 289	181 237		

SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D
ORG.NR. 980537625, KLIENTNR. 6430

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	245
Forskuddsbetalte kostnader		4 395	14 606
Andre kortsiktige fordringer	12	2 351	5 422
Driftskonto OBOS-banken		405 347	169 396
Sparekonto OBOS-banken		410 825	396 978
SUM OMLØPSMIDLER		**823 058**	**586 647**
SUM EIENDELER		**823 058**	**586 647**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 452 988	-4 866 277
SUM EGENKAPITAL		**-3 452 988**	**-4 866 277**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 197 430	5 413 223
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 197 430**	**5 413 223**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 771	31 325
Leverandørgjeld		33 275	6 194
Påløpte renter		1 570	2 182
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 616**	**39 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**823 058**	**586 647**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Sameiet Seilduksgata 5 C Og D

Erlend Skaare Søbstad Mina Wikshåland Skouen Birgitte Skei van der Harst

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 334 614
Lånekostnad I (Adm-avtale)	71 191
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	2 351
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 408 156**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 781
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 781**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 194
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 042
Kostnader dugnader	-2 576
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-23 812**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-145 227
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-72 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-221 257**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 462
SUM ENERGI / FYRING	**-24 462**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 670
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 456
Vaktmestertjenester	-18 854
Renhold ved firmaer	-33 853
Andre driftskostnader	-437
Andre kontorkostnader	-2 782
Bank- og kortgebyr	-2 280
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-85 330**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 749
Renter av driftskonto i OBOS-banken	793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 847
Andre renteinntekter	140
SUM FINANSINNTEKTER	**31 529**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-378 709
SUM FINANSKOSTNADER	**-378 709**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	2 351
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 351**

NOTE 13

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 086 777	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	1 109 161	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	106 632	
		-4 197 430
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 197 430**

Vedlegg 4 til sak 8. Plassering av varmepumpe - uteenhet

Godkjenning av installering av varmepumpe – enhet 1. etasje, D-oppgang (Opøien)

Styret i sameiet godkjenner installering av varmepumpe tilhørende enhet 1. etasje i D-oppgang (Opøien).

Godkjenningen forutsetter at støynivået fra varmepumpens uteenhet til enhver tid holdes innenfor gjeldende lovpålagte grenseverdier.

For å redusere risiko for ulemper og konflikter i sameiet, oppfordres det til at uteenheten primært benyttes i ordinær arbeidstid på hverdager. Som veiledende brukstid anbefales tidsrommet kl. 07:00–18:00 på hverdager. Denne anbefalingen er ikke bindende, men ment som en hensynsfull rettesnor. Det forutsettes at det utvises rimelig skjønn ved særskilte forhold, herunder ekstrem kulde, hetebølger eller andre ekstraordinære behov. Styret ønsker at bruk av uteenheten på sommerstid begrenses eller om mulig unngås i helger.

Ved eventuelle klager knyttet til installasjonen eller bruken av varmepumpen, vil styret behandle saken i henhold til sameiets ordinære saksbehandlingsrutiner.

Uteenheten skal kapsles inn i en lyddempende beskyttelsesboks og plasseres på baksiden av sykkelskuret. Det anbefales at plasseringen er om lag halvannen meter inn mot midten, men entreprenør kan utvise faglig skjønn innenfor disse rammene. Det skal samtidig tas hensyn til eksisterende klatreplante som vokser fra busk og mot østre vegg av sykkelskuret, slik at denne ikke skades.

Vedlegg 5 til sak 8. Plassering av varmepumpe - uteenhet



Reply | Delete | Mark

Oppfølging – avvik fra godkjenning av varmepumpe

From Sameiet Seilduksgata 5 C og D
To Ingvild Opeien <advokat@opeien.no>; haavard@opeien.no <haavard@opeien.no>
Cc Mina Wikshåland Skouen <minaskouen@gmail.com>

2/6/26 2:22 PM

1 Attachment is included with this email.

Hei,
Styret viser til godkjenningen av installering av varmepumpe for enhet 1. etasje, D-oppgang, samt vedlagt instruks. (Instruks er også vedlagt mail sendt til Haavard Ostermann 08.01.2026)

Ved befaring har styret registrert to forhold som avviker fra godkjenningen:

1. Uteenheten er plassert på veggen mot D bygg på forsiden/siden av sykkelskuret, mens godkjenningen forutsetter plassering på baksiden av sykkelskuret.
2. Uteenheten er ikke kapslet inn i lyddempende beskyttelsesboks, slik det er stilt krav om i godkjenningen.

Vi ber derfor om at installasjonen bringes i samsvar med godkjenningen ved at:

- uteenheten flyttes til korrekt plassering, og
- uteenheten kapsles inn i egnet lyddempende boks.

Styret ber om en tilbakemelding på når dette kan utbedres, og foreslår at arbeidene gjennomføres innen 3 uker fra 06/02/2026.
Dersom dere har spørsmål til godkjenningen eller behov for avklaringer, ber vi om at dette tas opp med styret før videre tiltak.

Med vennlig hilsen
Erlend
Styreleder

Vedlegg 6 til sak 8. Plassering av varmepumpe - uteenhet



Reply | Delete | Mark | ⋮

Oppfølging etter befaring – varmepumpe

From Sameiet Seilduksgata 5 C og D
To haavard@oppien.no <haavard@oppien.no>; Ingvild Oppien <advokat@oppien.no>
Cc Mina Wikshåland Skouen <minaskouen@gmail.com>

2/9/26 6:03 PM

Hei,
Takk for møte og befaring i dag.
For ordens skyld ønsker styret å oppsummere det som ble gjennomgått og presisert:

- Styret konstaterer at dagens plassering av uteenheten ikke er i samsvar med sameiets vedtak om plassering.
- Det ble opplyst at det vurderes å engasjere akustisk konsulent for vurdering av støyforhold. Styret har ingen innvendinger mot dette.
- Styret presiserer at gjeldende vedtak om plassering og krav til innkapsling fortsatt gjelder og skal legges til grunn ved retting.

Videre ble det bekreftet at fristen for retting i henhold til tidligere oppfølging fortsatt gjelder. Dette innebærer at forholdene skal være brakt i samsvar med godkjenningen innen tre uker regnet fra **6. februar 2026**.

Styret ber samtidig om å få oversendt forslag til ny plassering og løsning for lyddempende innkapsling fra montør før retting gjennomføres, slik at dette kan vurderes og godkjennes i forkant.

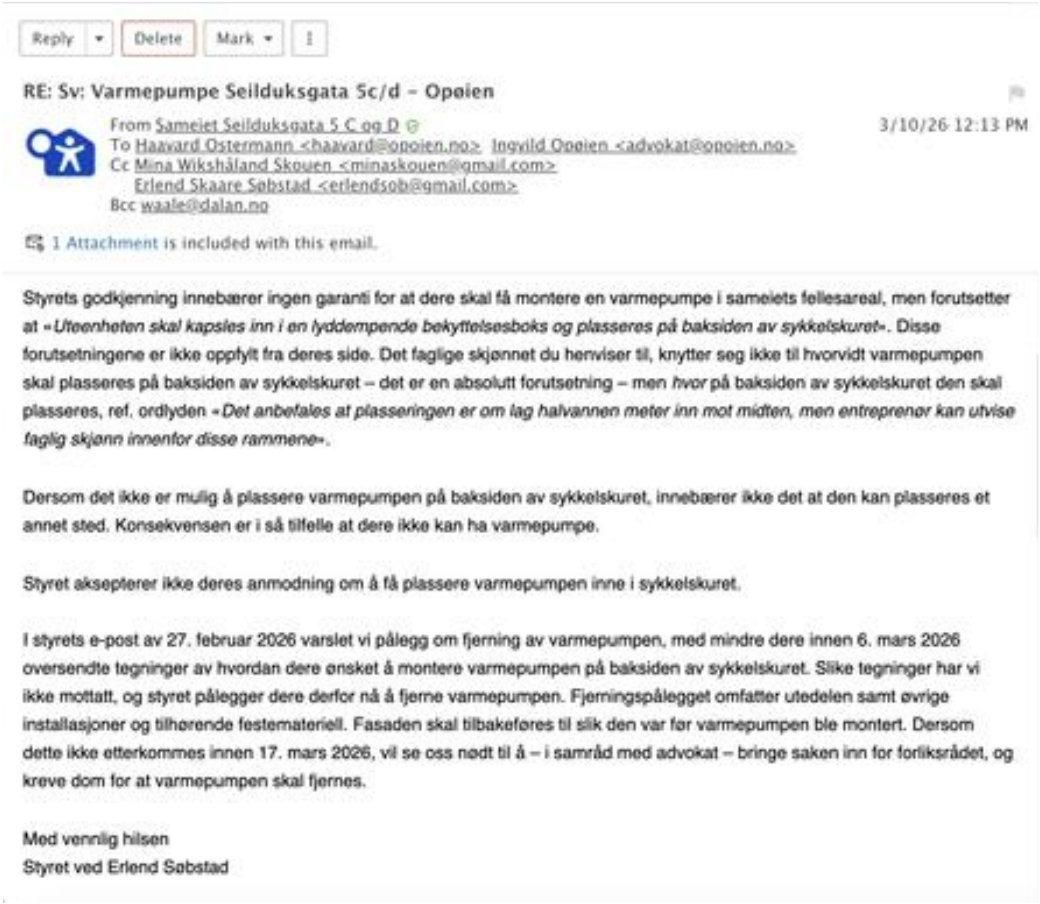
Det ble også avklart at eventuelle endringer eller tiltak utover det som følger av gjeldende vedtak og instruks, forutsetter forhåndsgodkjenning fra styret.

Med vennlig hilsen
Erlend
Styreleder



Vedlegg 7 22 x 27 cm Flyfoto som viser nåværende og godkjent plassering.pdf

Vedlegg 8 til sak 8. Plassering av varmepumpe - uteenhet



Reply | Delete | Mark

RE: Sv: Varmepumpe Seilduksgata 5c/d - Opøien

From Sameiet Seilduksgata 5 C og D
To Haavard Ostermann <haavard@opoien.no> Ingvild Opøien <advokat@opoien.no>
Cc Mina Wikshåland Skouen <minaskouen@gmail.com>
Erlend Skaare Søbstad <erlendsob@gmail.com>
Bcc waale@dalan.no

3/10/26 12:13 PM

1 Attachment is included with this email.

Styrets godkjenning innebærer ingen garanti for at dere skal få montere en varmepumpe i sameiets fellesareal, men forutsetter at «*Uteenheten skal kapsles inn i en lyddempende bekyttelsesboks og plasseres på baksiden av sykkelskuret*». Disse forutsetningene er ikke oppfylt fra deres side. Det faglige skjønnet du henviser til, knytter seg ikke til hvorvidt varmepumpen skal plasseres på baksiden av sykkelskuret – det er en absolutt forutsetning – men *hvor* på baksiden av sykkelskuret den skal plasseres, ref. ordlyden «*Det anbefales at plasseringen er om lag halvannen meter inn mot midten, men entreprenør kan utvise faglig skjønn innenfor disse rammene*».

Dersom det ikke er mulig å plassere varmepumpen på baksiden av sykkelskuret, innebærer ikke det at den kan plasseres et annet sted. Konsekvensen er i så tilfelle at dere ikke kan ha varmepumpe.

Styret aksepterer ikke deres anmodning om å få plassere varmepumpen inne i sykkelskuret.

I styrets e-post av 27. februar 2026 varslet vi pålegg om fjerning av varmepumpen, med mindre dere innen 6. mars 2026 oversendte tegninger av hvordan dere ønsket å montere varmepumpen på baksiden av sykkelskuret. Slike tegninger har vi ikke mottatt, og styret pålegger dere derfor nå å fjerne varmepumpen. Fjerningspålegget omfatter utedelen samt øvrige installasjoner og tilhørende festemateriell. Fasaden skal tilbakeføres til slik den var før varmepumpen ble montert. Dersom dette ikke etterkommes innen 17. mars 2026, vil se oss nødt til å – i samråd med advokat – bringe saken inn for forliksrådet, og kreve dom for at varmepumpen skal fjernes.

Med vennlig hilsen
Styret ved Erlend Søbstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.26
Selskapsnummer: 6430 **Selskapsnavn:** SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Erlend Skaare Søbstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lisbet Jære og Camilla Kolstad Danielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lisbet Jære

☐ Mina Skouen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Julie Birkeland

☐ Vegard Løken

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Skaare Søbstad

Sak 7 Vedtektsendring av § 5, 4. avsnitt

Den foreslåtte formuleringen erstatter nåværende §5, 4.avsnitt i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Plassering av varmepumpe - uteenhet

Årsmøtet godkjenner installering av varmepumpe tilhørende enhet i 1. etasje (Opøien) i tråd med entreprenørs anbefaling. Kostnadene for omplassering bæres i sin helhet av Opøien.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fjerning av varmepumpe - uteenhet

Årsmøtet vedtar fjerning av varmepumen - uteenhet. Kostnadene bæres i sin helhet av 1. etg D oppgang (Opøien)..

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

V E D T E K T E R

F O R

SEILDUKSGATA 5 C OG D SAMEIE

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 228, b.nr. 342, Oslo, skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 3 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til næringslokalet/leiligheten i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon såfremt ikke annet fremgår av nærværende vedtekter. Ved salg eller utleie av seksjonen, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal ervervelsen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Skader/ulykker er i utgangspunktet dekket av sameiets bygningsforsikring, og i de tilfellene sameiets forsikring er gjeldende, vil sameiet i utgangspunktet stå ansvarlig for egenandel. Dette gjelder ikke dersom seksjonseier holdes ansvarlig for hendelsen på grunn av manglende vedlikehold av egen seksjon eller uforstandig bruk av egen seksjon eller fellesområder. Vedlikeholdsplikten innebærer at seksjonseier skal holde sin bruksenhet i en slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Om seksjonseier ikke har overholdt denne plikten, eller har forvoldt skade/ulykke gjennom sin bruk, står seksjonseier selv ansvarlig for egenandel og eventuell regress fra forsikringsselskapet.

Ved forsikringsoppgjør vil styret vurdere om skaden skal utbedres eller om det skal utbetales et kontantoppgjør. Et kontantoppgjør vil utbetales til sameiet, som vil stå som ansvarlig for at skade/feil/mangler rettes opp hvis ikke annet er avtalt.

Alle forhold knyttet til drift og vedlikehold av pipe og pipehull i seksjon nummer 5 påhviler eier av seksjon nummer 5. (inntatt på ordinært sameiermøte 03.05.2016)

Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

I henhold til Eierseksjonsloven § 25 har seksjon 1 ti års enerett til å bruke de delene av fellesarealene som benyttes pr. 08.05.2024: en del av portrommet til håndtering av næringsavfall, en del av bakgården til oppbevaring av gass-skap, tre kjellerboder avlåst med metalldør til lager og vaskerom, samt en kjellerbod til oppbevaring av fettutskiller. Retten forutsetter at installasjoner er godkjent av offentlig myndighet og driftes slik at de ikke er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne. Retten forutsetter også at seksjon 1 har ansvaret for renhold, vedlikehold og utskifting på arealet, og for eventuelle skader som skyldes mangelfull drift eller vedlikehold. Retten bortfaller dersom forutsetningene brytes eller dersom seksjon 1 slutter å benytte områdene til nevnte bruk. Retten kan fornyes ved ny avstemning på årsmøte hvor man kun vedtektsendrer tidsrommet for neste periode.

<u>Brannsikkerhet</u>

- Det er ikke lov til å fjerne eller koble til eller fra ildsted eller gjøre endringer i gårdens fyringsanlegg uten styrets tillatelse. Når tillatelsen er gitt, må seksjonseier selv stå for kostnadene.
- Det er ikke lov å lage hull gjennom vegger ut mot fellesområdet uten styrets tillatelse. Dersom tillatelse fra styret blir gitt, er det seksjonseier som må bekoste branntetting, men styret bestiller branntettingen for å påse at det blir gjort i henhold til krav og forskrifter.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i inngangspartiet, oppganger eller kjellerganger. Det må ikke være hindringer i rømningsveiene.
- Brannvarslingsanlegget er koblet direkte opp mot brannvesenet. Dersom seksjonseier eller leietaker forårsaker en uønsket alarm som fører til utrykning, må seksjonseier betale for utrykningen.
- Ved utleie av en seksjon skal styret umiddelbart ha skriftlig melding med leietaker navn og kontaktinformasjon.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et ákonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og ovenstående bestemmelser om fordelingen mellom sameierne. I budsjett og driftsregnskap kan sameiermøtet vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5
UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere, jf. § 3, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 20% av gårdens generelle driftsomkostninger skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter.

For ettersyn av installasjoner o.l., plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§ 6
MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon i eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 6 -seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7
PANTERETT

Sameiet har legalpant for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 8
STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner, §§ 39, 40, 42 og 43.

§ 9
SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte - høyst 20 -tyve- dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallingen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal ligningsoppgave tilstilles sameierne innen utgangen av januar hvert år.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, eventuelt styret krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap.

3. Budsjett for neste år.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen.
Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 10
TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere. Endelig vedtak treffes i sameiermøte og det kreves 3/4 flertallav de avgitte stemmer. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

§ 11
OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje på sameiermøte med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

§ 12
Etablere IN-ordning

Eierseksjonssameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameie v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Vedtatt på sameiermøte 24.03.2009
Endret på sameiermøte 27.04.2011 – Lagt til nytt punkt § 5 fjerde avsnitt
Sist endret på sameiermøte 03.05.2016 – nytt avsnitt i § 3 om pipe i snr. 5
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.01.2019 – Tillegg til §3 Fysisk råderett
Sist endret på ordinært årsmøte 09.05.2023 – Tillegg til §3
Sist endret på ordinært årsmøte 08.05.2024 – Tillegg til §3
Sist endret på ordinært årsmøte 12.05.2025 – Ny §12

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

Organisasjonsnummer: 980537625
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Erlend Skaare Søbstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisbet Jære og Camilla Kolstad Danielsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Velge styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling
Styret anbefaler Lisbet som styremedlem.
Styret anbefaler Julie og Vegard som Varamedlemmer.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbet Jære (10 stemmer)
Mina Skouen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisbet Jære
Mina Skouen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Birkeland (10 stemmer)
Vegard Løken (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Birkeland
Vegard Løken

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Skaare Søbstad (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Skaare Søbstad

7. Vedtektsendring av § 5, 4. avsnitt

Nåværende formulering av § 5, 4. avsnitt lyder:

"Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 5 % av gårdens generelle driftsomkostninger eller overstiger kr. 50.000,- skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter."

Nåværende formulering definerer en konkret sum, noe som er uhensiktsmessig på grunn av inflasjon. Grensen på 5 % er dessuten svært lav, og sameiets forretningsfører har tidligere anbefalt at den settes til 20 % for å unngå at det blir tungvint å sørge for vedlikehold. En lav grense kan medføre at man må avholde avstemning på sameiemøte for å kunne utføre alminnelig vedlikehold.

Forslag til ny formulering av avsnittet, til erstatning av nåværende:

"Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 20 % av gårdens generelle driftsomkostninger skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter."

Styrets innstilling
Styret ser at det som nødvendig å øke til 20% kostnadsramme for å kunne gjennomføre alminnelig vedlikehold i sameiet i fremtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Den foreslåtte formuleringen erstatter nåværende §5, 4.avsnitt i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Plassering av varmepumpe - uteenhet

Fremmet av: Haavard Novakovic Ostermann

Den 8. januar 2026 godkjente styret installering av varmepumpe tilhørende enhet 1. etasje i D-oppgang (Opøien). Etter installeringen oppsto det uenighet mellom Opøien og styret vedrørende plasseringen av uteenheten.

Fra styrets vedtak hitsettes: "Uteenheten skal kapsles inn i en lyddempende beskyttelses boks og plasseres på baksiden av sykkel skuret. Det anbefales at plasseringen er om lag halvannen meter inn mot midten, men entreprenør kan utvise faglig skjønn innenfor disse rammene".

Etter installasjon kontaktet styret Opøien og meddelte at uteenheten etter styrets skjønn var plassert i strid med styrets vedtak. Det deretter ble avholdt et møte med Opøien, entreprenør og styret for å forsøke å bli enige om en løsning. Entreprenør foreslo flere alternative plasseringer, og Opøien tilbød seg å dekke alle kostnader forbundet med omplasseringen. Dette ble avvist av styret.

Etter forslagsstillers vurdering er dagens plassering innenfor en fornuftig tolkning av styrets vedtak, samtidig som Opøien har tilbudt seg å dekke kostnader for en omplassering de ikke anser seg pliktige til å gjennomføre.

Styret har likevel engasjert advokat i saken og varslet klage til forliksrådet. Dette vil pådra sameiet unødvendige sakskostnader av ukjent omfang i en sak med høy prosessrisiko.

Opøien ønsker et fredelig og hyggelig forhold til våre naboer. Vi synes det er svært beklagelig at denne misforståelsen har oppstått, men når situasjonen først er slik bør styrets fokus være på å finne en løsning alle kan leve med, hvor alle blir tatt hensyn til, heller enn å styre konflikten inn mot en unødvendig og kostbar tvist.

Korrepondanse mellom Opøien og styret i saken vedlegges.

Styrets innstilling
Styret anser det ikke ønskelig å tillate oppføringen av varmepumpen slik den nå er plassert.

Etter sameiets vedtekter § 5 første avsnitt må utvendige arrangementer på bebyggelsen godkjennes av styret før oppføring. Styret har i vedtak den 8. januar 2026 godkjent oppføring av varmepumpen **bak** sykkelskuret. Godkjenning ble gitt etter befaring med seksjonseier hvor det ble pekt på angitt sted. I ettertid ble varmepumpen oppført på forsiden av sykkelskuret, på fasaden, i strid med styrets vedtak og uten noen forvarsel til styret. Flyfoto som viser hhv. godkjent og nåværende plassering er vedlagt.

Varmepumpen er nå synlig på fasaden og fra sittegruppen i bakgården. Styret mener at plasseringen er ødeleggende for fasadens og bakgårdens visuelle uttrykk. Styret anser det videre som uheldig for estetikken i sameiet om varmepumper tillates oppført på synlige steder i fellesarealene. Om denne varmepumpen godkjennes, kan det bli krevende å nekte lignende tiltak i fremtiden på grunn av plikten til å likebehandle seksjonseiere.

Arealet hvor varmepumpen nå står kan ikke lenger brukes til midlertidig sykkelparkering eller til oppbevaring av vannslange på veggen. Varmepumpen er heller ikke kapslet inn i støydempende kasse, slik godkjenningsvedtaket forutsetter. Dette medfører økt støy. I tillegg produserer varmepumpen storemengder kondens/vann som vi allerede har erfart at islegger deler av bakgården om vinteren og er til sjenanse om sommeren.

Styret har forsøkt å løse saken gjennom dialog med seksjonseier og gitt en rekke fristutsettelser for å flytte varmepumpen. Seksjonseier har tidligere foreslått alternative plasseringer som styret har vurdert som ikke tilfredsstillende, bl.a. plassering inne i sykkelskuret som ville beslaglagt plass som nå brukes til andre formål. Styret anser det ikke ønskelig å tillate plassering av varmepumpen i tråd med entreprenørs/montørs anbefaling, slik seksjonseier foreslår i deres forslag til vedtak. Det er uklart hva *«entreprenørs anbefaling»* sikter til. Entreprenørs anbefalinger tar heller ikke nødvendigvis hensyn til estetikken i sameiets fellesarealer.

Etter oppføringen av varmepumpen ble det avholdt en ny befaring med montør. Montøren opplyste om at det kan bli nødvendig å fjerne deler av hekken bak sykkelskuret hvis varmepumpen skal stå der på grunn av varmepumpens behov for lufttilførsel. Dette var tidligere ukjent for styret, og det må avklares med tilstøtende sameie om de vil akseptere endringer i hekken. Styret krevde derfor at seksjonseier sender tegninger med forslag til endret plassering før varmepumpen flyttes, slik at styret kan avklare om plasseringen kan godkjennes. Styret har ikke mottatt slikt forslag, og det er nå uklart om flytting til den opprinnelig godkjente plasseringen vil være mulig. Styrets innstilling er derfor at varmepumpen må fjernes, se eget forslag til vedtak i denne årsmøteinnkallingen. Seksjonseier vil ha mulighet til å sende ny søknad om oppføring av varmepumpe med annen plassering om ønskelig.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **0**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerning av varmepumpe - uteenhet

Årsmøtet vedtar at varmepumpe tilhørende enhet i 1. etasje (Opøien) skal fjernes. Kostnadene til fjerning bæres i sin helhet av Opøien.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at varmepumpen skal fjernes, ettersom den er oppført i strid med styrets godkjenningsvedtak.

Etter sameiets vedtekter § 5 første avsnitt må utvendige arrangementer på bebyggelsen godkjennes av styret før oppføring. Varmepumpen er plassert på annet sted enn godkjent plassering og mangler støydempende kasse slik styrevedtaket forutsetter. Styret anser at varmepumpen med nåværende plassering er ødeleggende for estetikken i sameiet og skaper unødig støy. Det vises til styrets innstilling til seksjonseiers vedtaksforslag om å godkjenne varmepumpen, se denne innkallingen **Sak 8 Styrets innstilling,** hvor saken og styrets syn beskrives nærmere.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar fjerning av varmepumen - uteenhet. Kostnadene bæres i sin helhet av 1. etg D oppgang (Opøien)..

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

F O R

SEILDUKSGATA 5 C OG D SAMEIE

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 228, b.nr. 342, Oslo, skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 3 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til næringslokalet/leiligheten i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon såfremt ikke annet fremgår av nærværende vedtekter. Ved salg eller utleie av seksjonen, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal ervervelsen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Skader/ulykker er i utgangspunktet dekket av sameiets bygningsforsikring, og i de tilfellene sameiets forsikring er gjeldende, vil sameiet i utgangspunktet stå ansvarlig for egenandel. Dette gjelder ikke dersom seksjonseier holdes ansvarlig for hendelsen på grunn av manglende vedlikehold av egen seksjon eller uforstandig bruk av egen seksjon eller fellesområder. Vedlikeholdsplikten innebærer at seksjonseier skal holde sin bruksenhet i en slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Om seksjonseier ikke har overholdt denne plikten, eller har forvoldt skade/ulykke gjennom sin bruk, står seksjonseier selv ansvarlig for egenandel og eventuell regress fra forsikringsselskapet.

Ved forsikringsoppgjør vil styret vurdere om skaden skal utbedres eller om det skal utbetales et kontantoppgjør. Et kontantoppgjør vil utbetales til sameiet, som vil stå som ansvarlig for at skade/feil/mangler rettes opp hvis ikke annet er avtalt.

Alle forhold knyttet til drift og vedlikehold av pipe og pipehull i seksjon nummer 5 påhviler eier av seksjon nummer 5. (inntatt på ordinært sameiermøte 03.05.2016)

Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

I henhold til Eierseksjonsloven § 25 har seksjon 1 ti års enerett til å bruke de delene av fellesarealene som benyttes pr. 08.05.2024: en del av portrommet til håndtering av næringsavfall, en del av bakgården til oppbevaring av gass-skap, tre kjellerboder avlåst med metalldør til lager og vaskerom, samt en kjellerbod til oppbevaring av fettutskiller. Retten forutsetter at installasjoner er godkjent av offentlig myndighet og driftes slik at de ikke er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne. Retten forutsetter også at seksjon 1 har ansvaret for renhold, vedlikehold og utskifting på arealet, og for eventuelle skader som skyldes mangelfull drift eller vedlikehold. Retten bortfaller dersom forutsetningene brytes eller dersom seksjon 1 slutter å benytte områdene til nevnte bruk. Retten kan fornyes ved ny avstemning på årsmøte hvor man kun vedtektsendrer tidsrommet for neste periode.

<u>Brannsikkerhet</u>

- Det er ikke lov til å fjerne eller koble til eller fra ildsted eller gjøre endringer i gårdens fyringsanlegg uten styrets tillatelse. Når tillatelsen er gitt, må seksjonseier selv stå for kostnadene.
- Det er ikke lov å lage hull gjennom vegger ut mot fellesområdet uten styrets tillatelse. Dersom tillatelse fra styret blir gitt, er det seksjonseier som må bekoste branntetting, men styret bestiller branntettingen for å påse at det blir gjort i henhold til krav og forskrifter.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i inngangspartiet, oppganger eller kjellerganger. Det må ikke være hindringer i rømningsveiene.
- Brannvarslingsanlegget er koblet direkte opp mot brannvesenet. Dersom seksjonseier eller leietaker forårsaker en uønsket alarm som fører til utrykning, må seksjonseier betale for utrykningen.
- Ved utleie av en seksjon skal styret umiddelbart ha skriftlig melding med leietaker navn og kontaktinformasjon.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et ákonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og ovenstående bestemmelser om fordelingen mellom sameierne. I budsjett og driftsregnskap kan sameiermøtet vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5
UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere, jf. § 3, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 5 % av gårdens generelle driftsomkostninger eller overstiger kr. 50.000,- skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter.

For ettersyn av installasjoner o.l., plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§ 6
MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon i eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 6 -seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7
PANTERETT

Sameiet har legalpant for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 8
STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner, §§ 39, 40, 42 og 43.

§ 9
SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte - høyst 20 -tyve- dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallingen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal ligningsoppgave tilstilles sameierne innen utgangen av januar hvert år.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, eventuelt styret krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap.

3. Budsjett for neste år.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen.
Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 10
TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere. Endelig vedtak treffes i sameiermøte og det kreves 3/4 flertallav de avgitte stemmer. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

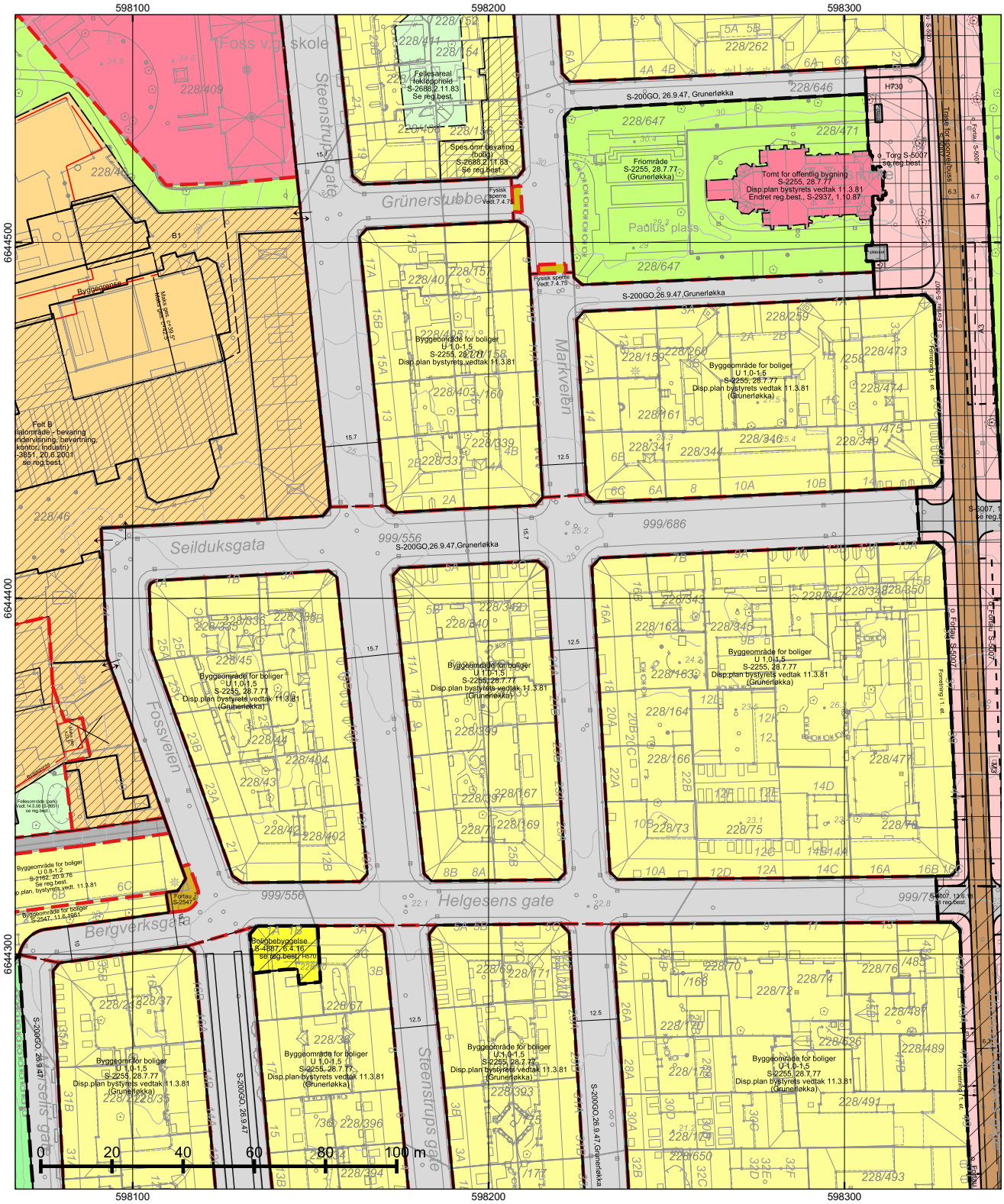
§ 11
OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje på sameiermøte med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Vedtatt på sameiermøte 24.03.2009
Endret på sameiermøte 27.04.2011 – Lagt til nytt punkt § 5 fjerde avsnitt
Sist endret på sameiermøte 03.05.2016 – nytt avsnitt i § 3 om pipe i snr. 5
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.01.2019 – Tillegg til §3 Fysisk råderett
Sist endret på ordinært årmøte 09.05.2023 – Tillegg til §3
Sist endret på ordinært årmøte 08.05.2024 – Tillegg til §3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

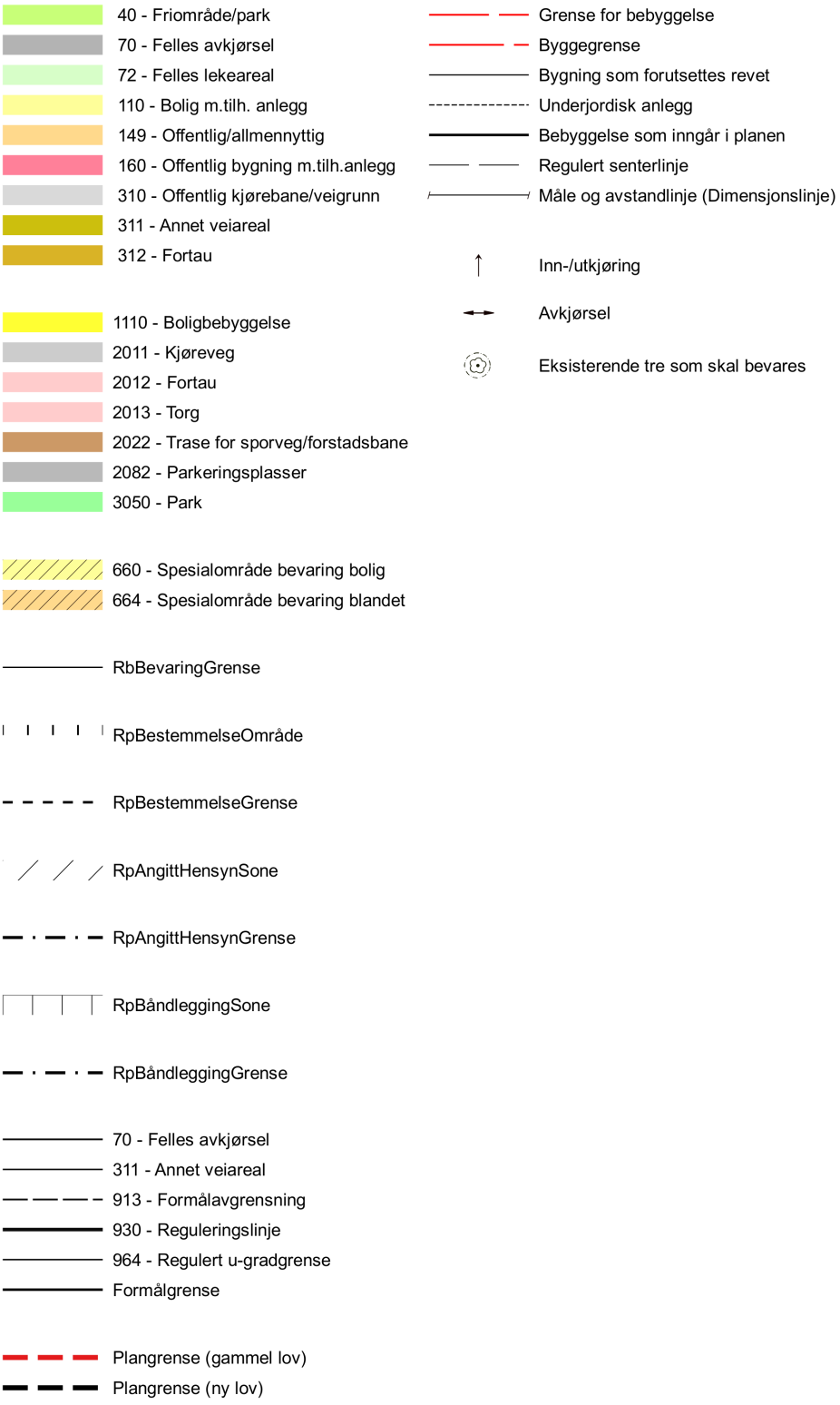
PlottID/Best.nr: 163478/ 86540457
Adresse: Seilduksgata 5
Gnr/Bnr: 228/342

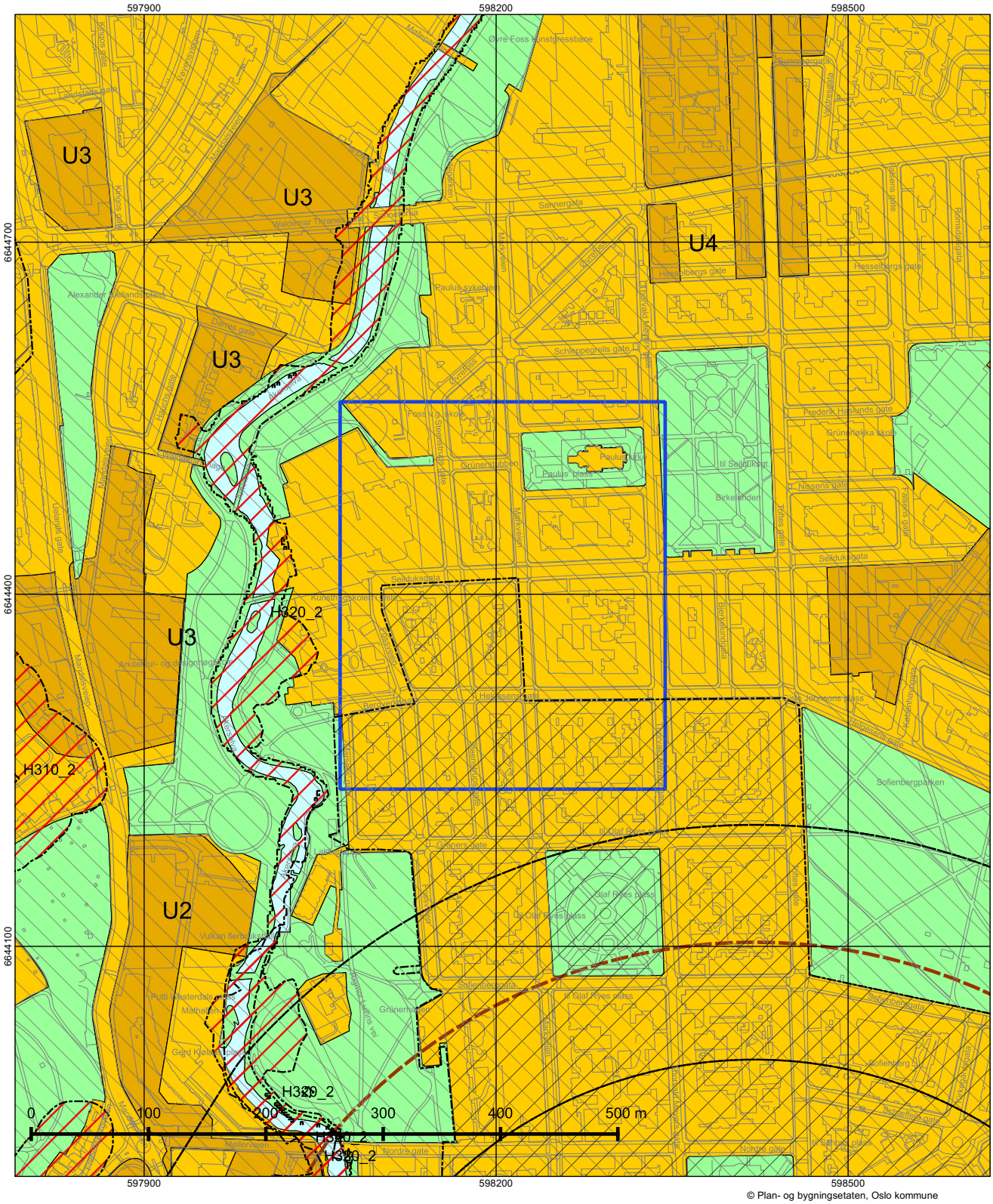
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163478/86540457
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-200GO

Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.g.IV.

Vedtaksdato: 26.09.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701512

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 12175, 37182, V070475, V171108N2, V171103

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939	(S-133GO) V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939	(S-132GO) V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942	(S-171GO) N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940	(S-161GO) V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942	(S-179GO) Grunerl.
		23/05-1947	26/09-1947	(S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-172GO) Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947	(S-198GO) Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-173GO) N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947	(S-195GO) Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942	(S-178GO) Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952	(S-444) Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942	(S-177GO) V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone",og arealer som er satt av til :
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

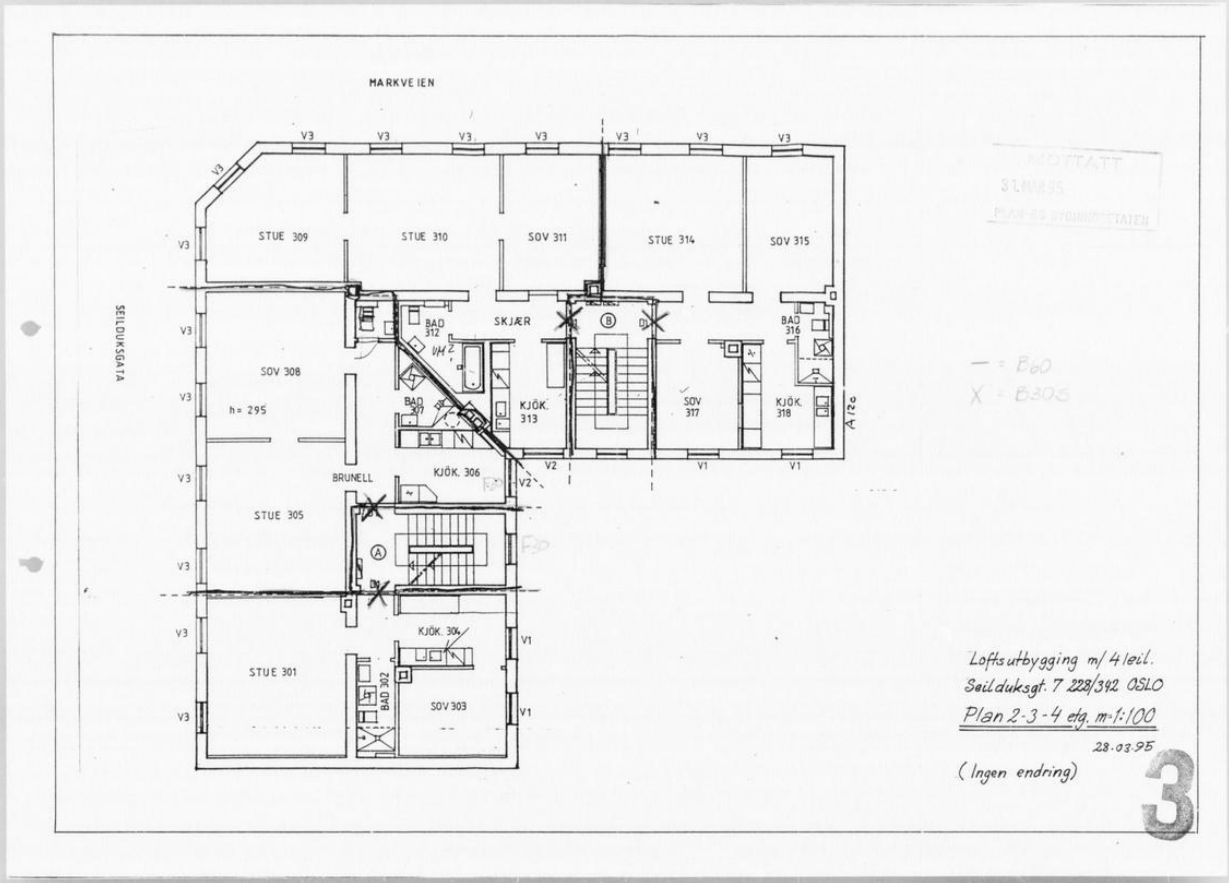
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823


MARKVEIEN
SEILDUKSGATA
STUE 309
STUE 310
SOV 311
STUE 314
SOV 315
SOV 308
h= 295
BAD 312
SKJÆR
BAD 316
BAD 307
KJÖK. 313
SOV 317
KJÖK. 318
BRUNELL
KJÖK. 306
STUE 305
KJÖK. 304
STUE 301
BAD 302
SOV 303
V1
V2
V3
A/2c
Loftsutbygging m/ 4 leil.
Seilduksgt. 7 228/342 OSLO
Plan 2-3-4 etg. m=1:100
28.03.95
(Ingen endring)
3
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Anmeldelse

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 740 1933 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. efter brand

på matr.nr. 7 Pilestredet

Innlevert 6 mai 1933 Attestert

Q. D. til innskrivning

Oslo den 6te mai 1933

V. Lillland

Oversendes herr Brannsjefen til uttalelse

OSLO BRANDVESEN 751/33

Oslo 9-5-33

H. O. Kr.

Tilbakesendes herr Bygningsinspektören i Ö. D.
Arbeidet er allerede utfört.
Intet å bemerke.

Oslo Brandvesen den 11. mai 1933.

J. Brandsjefen.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 11 MAJ 1933

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Peton Andresen AS
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200510734-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristin Tveit	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 7	Eiendom:	228/342/0/0
Tiltakshaver:	Skagen Holding AS, c/o Advokatforum v/Westly	Adresse:	Grensen 12B, 0159 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Byggeprosjekter

Kristin Tveit
saksbehandler

Thomas Ruyter
sidemannskontroll

Kopi til: Skagen Holding AS, c/o Advokatforum v/Westly, Grensen 12B, 0159 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Internett
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ; 20 72 10 :

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.dusjrom i 3.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sellevoldgt.7		71/2735

Byggherre

Ansvarshavende
Kaare Trygve Wiigaard,
Snehaldveien 227 b.
Oslo 11.

HR/SP

Dato
10. januar 1972

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved opparbeidelse av loftet og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, varmeanlegg, gass og elektrisitet.

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 228 /342 /0 /0**

BYGG												LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTI
Bygning	80574525	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Varehandel- og reparasjonsvirksomhet	16	4	1204	626	1830	04.10.2010	N:6644404 Ø:598211	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-5	4	265	0	265	0	0
H-4	4	313	0	313	0	0
H-3	4	313	0	313	0	0
H-2	4	313	0	313	0	0
H-1	0	0	313	313	0	0
K-1	0	0	313	313	0	0
sum	16	1204	626	1830	0	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-2-1	56	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-2-2	73	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-3-1	56	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-3-2	73	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-4-1	56	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-4-2	73	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-5-1	58	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 C	H-5-2	51	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	24.04.2009
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-2-1	80	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-2-2	67	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-3-1	80	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-3-2	67	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-4-1	80	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-4-2	67	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-5-1	69	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010
030116289 SEILDUKSGATA 5 D	H-5-2	65	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/342/0/0	14.06.2010

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1892	01.01.1892
Rammetillatelse	01.01.1892	07.09.1999
Igangsettingstillatelse	01.01.1892	07.09.1999

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03012303018
Journalnummer	9501143
Journalnummer	00/1892
Journalnummer	95/021066

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	F/ARK.SJEKKET HOVEDSAK MANGLER		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	INNREDN.AV LOFT M/4 LEIL.(H5)	9501143	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	F.26.08.99 GJEL.FOR INNREDN AV LOFT	9501143	01.01.0001
	Plantegninger med bolignummer på f:\komgab\plantegninger med bolignummer\	201004170	15.06.2010

SEFRAK	
SEFRAKMINNE er registrert på bygningen.	Vis egenskaper

A N M E L D E L S E .

2 pl. tegning.
Skrivelse.

Ø.D. 1845/37

Ekspedisjons-Dokument I.

angående garasje

på matr.-nr. 7 Seilduksgaten.

Innlevert 18. oktober 1937. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 19-10-1937.

L. Thrane-Evensen

GM/VW.

Ad: 7 Seiduksgaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76 2 og 4 kan ikke anbefales innvilget.

Oslo helseråd den 8. november 1937.

9 - NOV. 1937

Efter bemyndigelse

Helserådets påtegning meddelt.
Oslo 9. nov. 1937.
meddelt 9/11 37
BP 4.

L. Thrane-Evensen

Bgv. bl. 24 VIII-37, 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 24.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201313940-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Iselin Hewitt	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 5	Eiendom:	228/342/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Seilduksgata 5 C - D v/Ulf Granli	Adresse:	Seilduksgata 5 D, 0553 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SEILDUKSGATA 5

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 19. februar 2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2014 av:

Iselin Hewitt - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Seilduksgata 5 C - D v/Ulf Granli, Seilduksgata 5 D, 0553 OSLO, granliu@online.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bjørne Toften Eiendom
Furukollen 8
1900 FETSUND

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9501143-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anh Thi Lê Mai | Arkivkode:

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 7	Eiendom:	228/342/0/0
Tiltakshaver:	Toften, Bjarne	Adresse:	Furukollen 8 Tlf: 63884258, 1900
Søker:	Thorsen, Harald, Arkitekt	Adresse:	Nordbygata 50 Tlf: 22 199524, 0187
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Stang Emilie
Seksjonsleder

Mai Anh Thi Lê
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten | Avdeling Indre by | Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 | 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

ambita

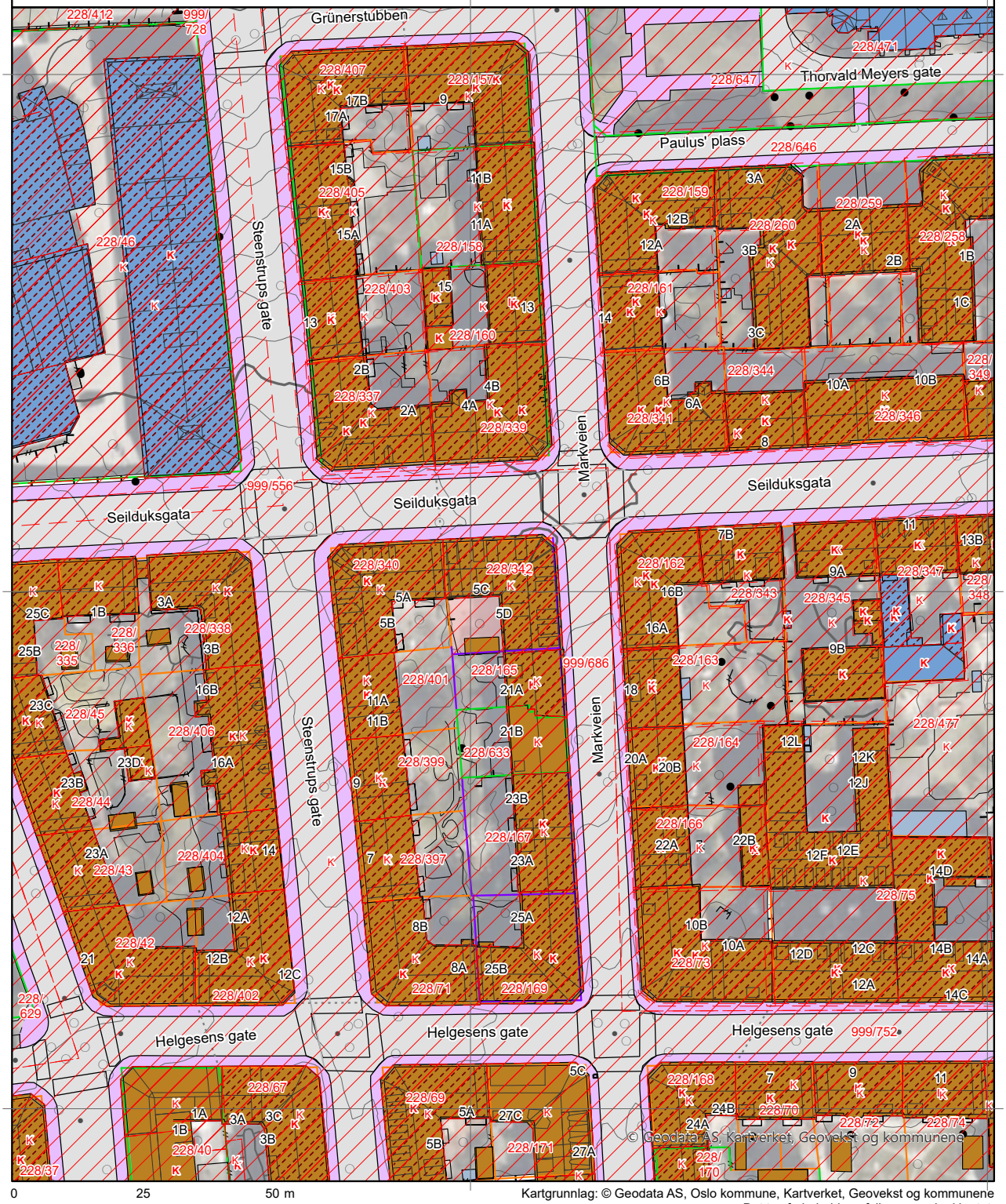
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/228/342/0/9

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

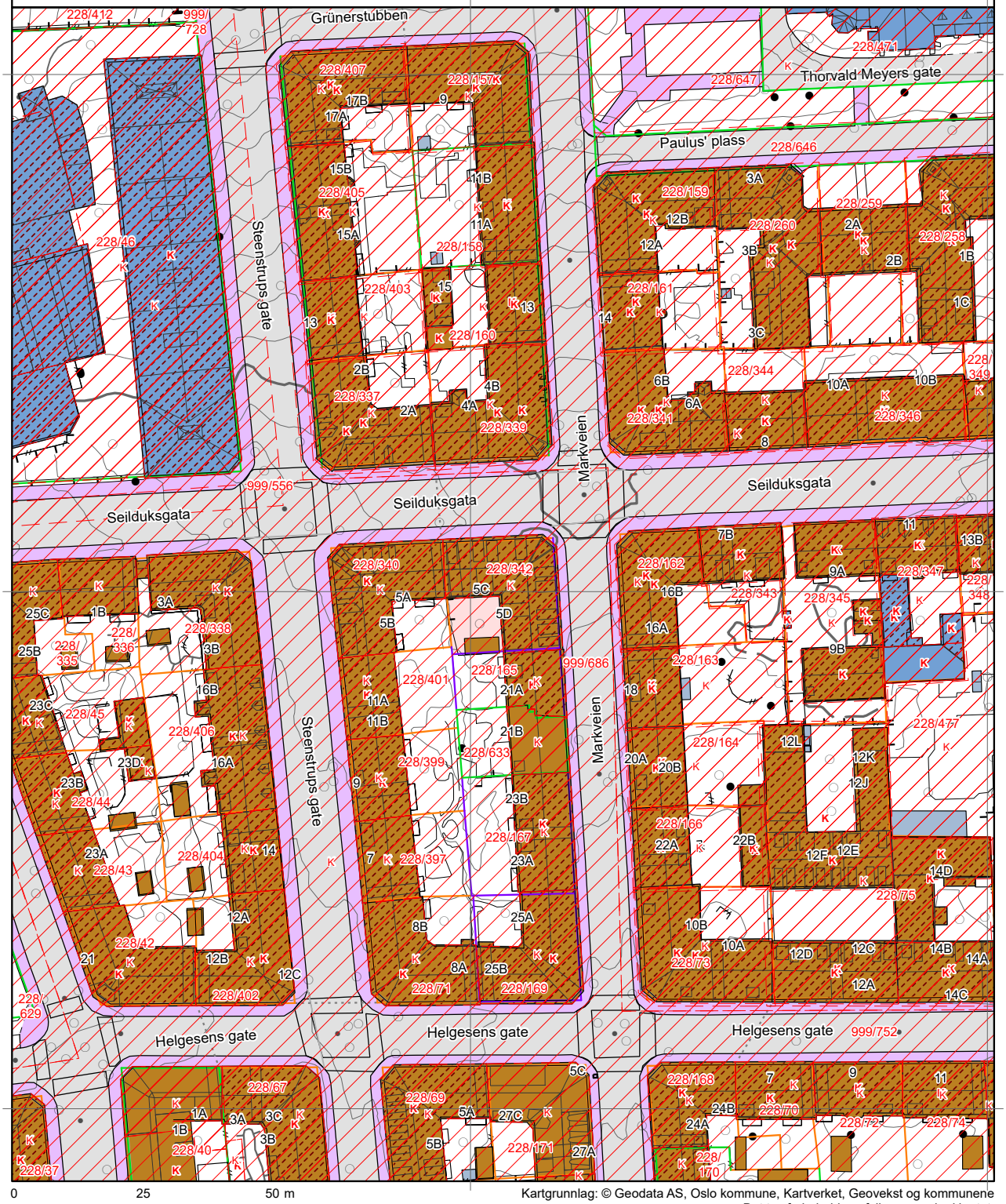
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/228/342/0/9

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 228, Bruksnr 342, Seksjonsnr 9	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Seilduksgata 5 C, gatenr 16289	**Grunnkrets:**	2303	Grünerløkka rode 3
(fra bruksenhet)	0553 Oslo	**Valgkrets:**	205	Foss videregående skole
		Kirkesogn:	1040502	Paulus og Sofienberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.10.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	71/1 653
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	454,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Seilduksgata 5 C	H0201	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1892

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 517,0	Igangset.till.:	01.01.1892
Energikilde:		BRA annet:	553,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 070,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1892
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80574525			Antall etasjer:	6

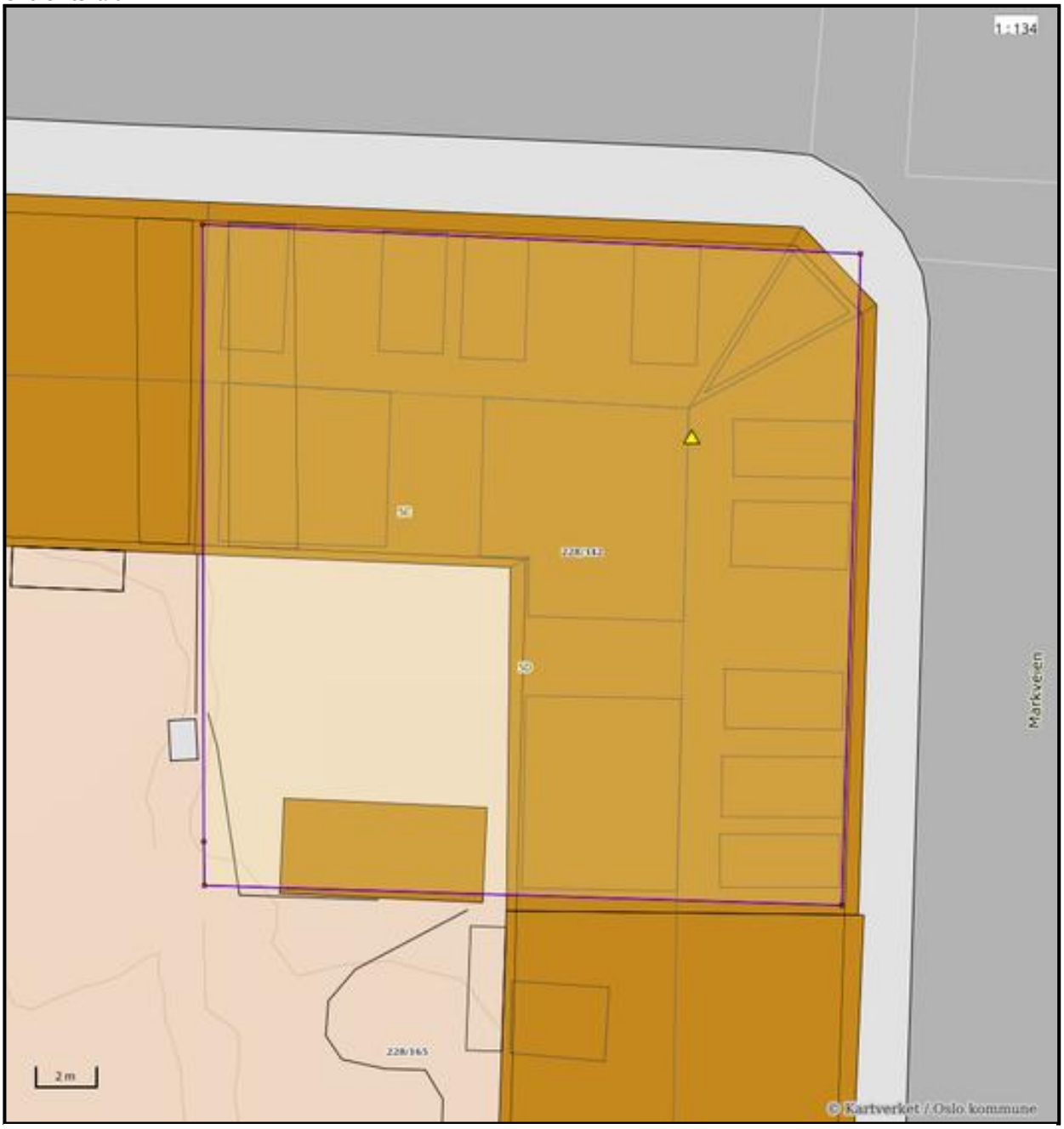
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		313,0		313,0				

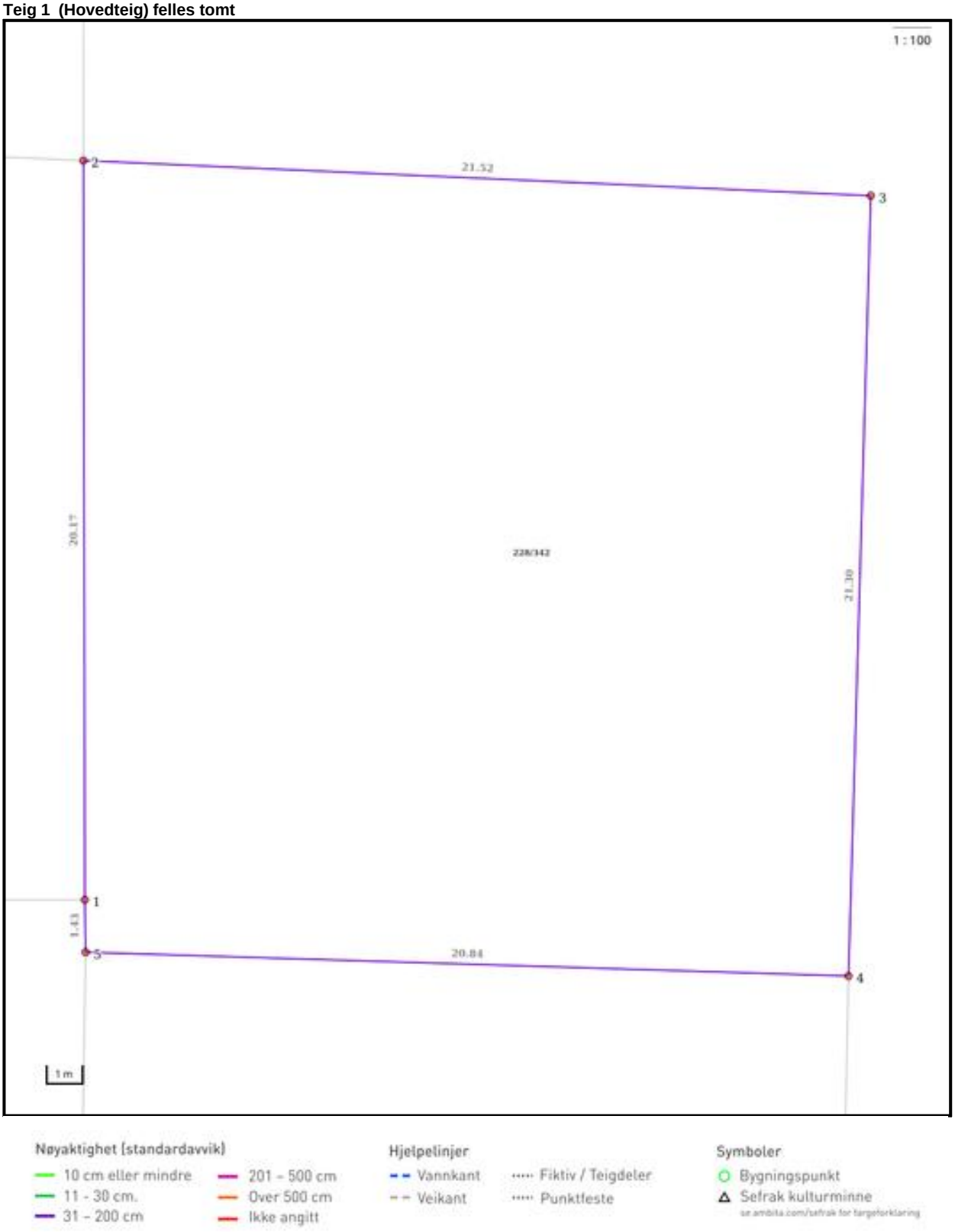
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2303 18	Leiegård (mur) Seilduksgt. 7	
Nåværende funksjon:		Kafe, klesbutikk	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1945 forandring av butikkfasaden, igjenmurte kjellervinduer	

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 454,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 389,30	598 196,33	20,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 409,38	598 194,46	21,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 410,38	598 215,96	21,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 389,12	598 217,28	20,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 387,88	598 196,48	1,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

E R K L Æ R I N G

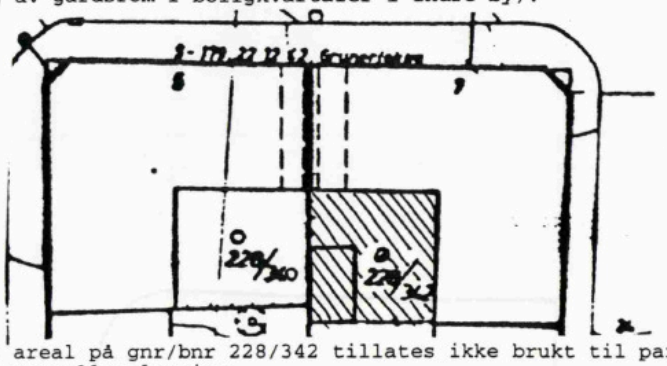
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

TINGLYST
16 OKT 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 57423

Undertegnede eier av Seilduksgata 7
gnr/bnr 228/342 i kvartal 23 03 03, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr, 228/342 og for de av følgende eiendommer nr/bnr 228/71, 228/165, 228/167, 228/169, 228/34, 228/397, 228/399, 228/401, som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 228/342 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 228/342 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 228/342, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 228/342 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 228/342 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 228/342 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 228/342, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Doknr: 57423 Tinglyst: 16.10.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som eier av
.....
gnr/bnr 228/342
(Underskrift)

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 29 / 9. 1995

ADVOKAT
JENS E. HESTLY

2233 1149 FAX 22425437

Returneres til:

TINGLYST
12 OKT 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 57406

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	228	342	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
15 0 4 32 [redacted]	Leif Martin Skagen	snr 1-3
95 4 8 3 4 8 0 8	Borettslaget Seilet	og snr 5 snr 7
93 7 7 8 5 8 9 5	LMS Eiendomsselskap AS	snr 6

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	171	11	B	99	21			31			41			51		
2	N	38	12	B	87	22			32			42			52		
3	N	76	13	B	71	23			33			43			53		
4	B	86	14	B	86	24			34			44			54		
5	B	91	15	B	99	25			35			45			55		
6	B	79	16	B	87	26			36			46			56		
7	B	99	17	B	71	27			37			47			57		
8	B	87	18	B	101	28			38			48			58		
9	B	71	19	B	68	29			39			49			59		
10	B	86	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1653 = nevner: 1653

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 57406 Tinglyst: 16.10.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

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

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

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☒ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

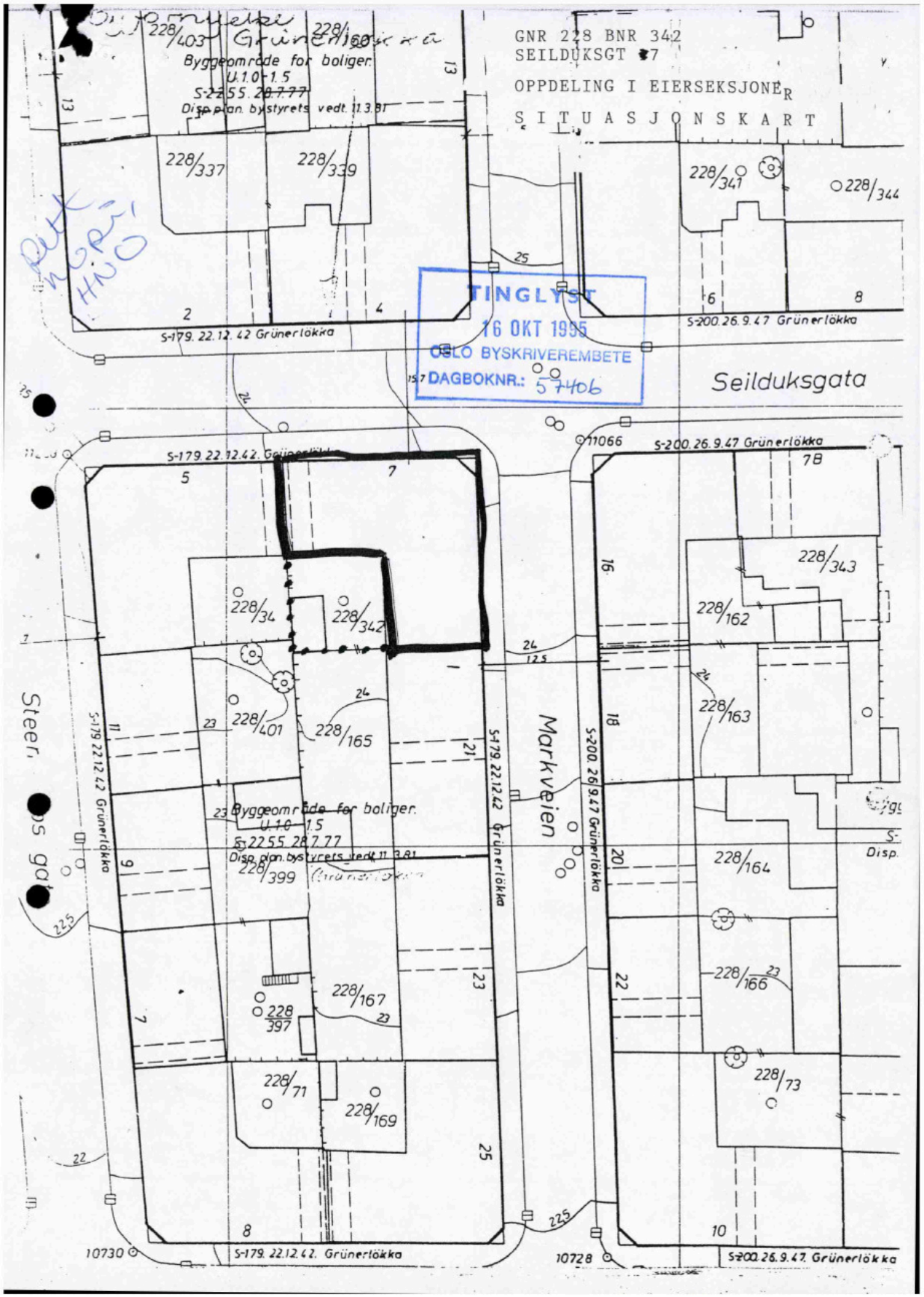
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

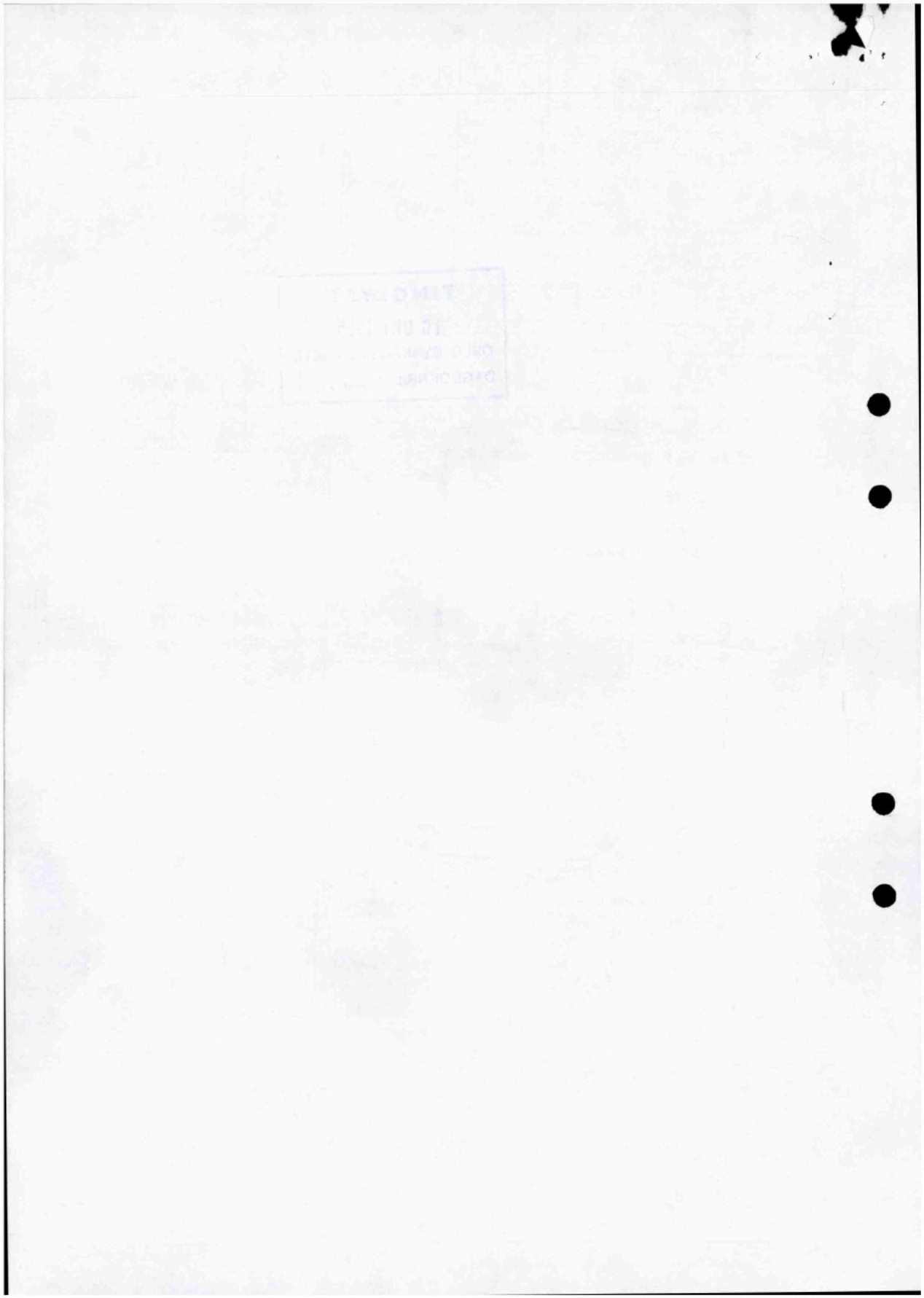
7. Underskrifter

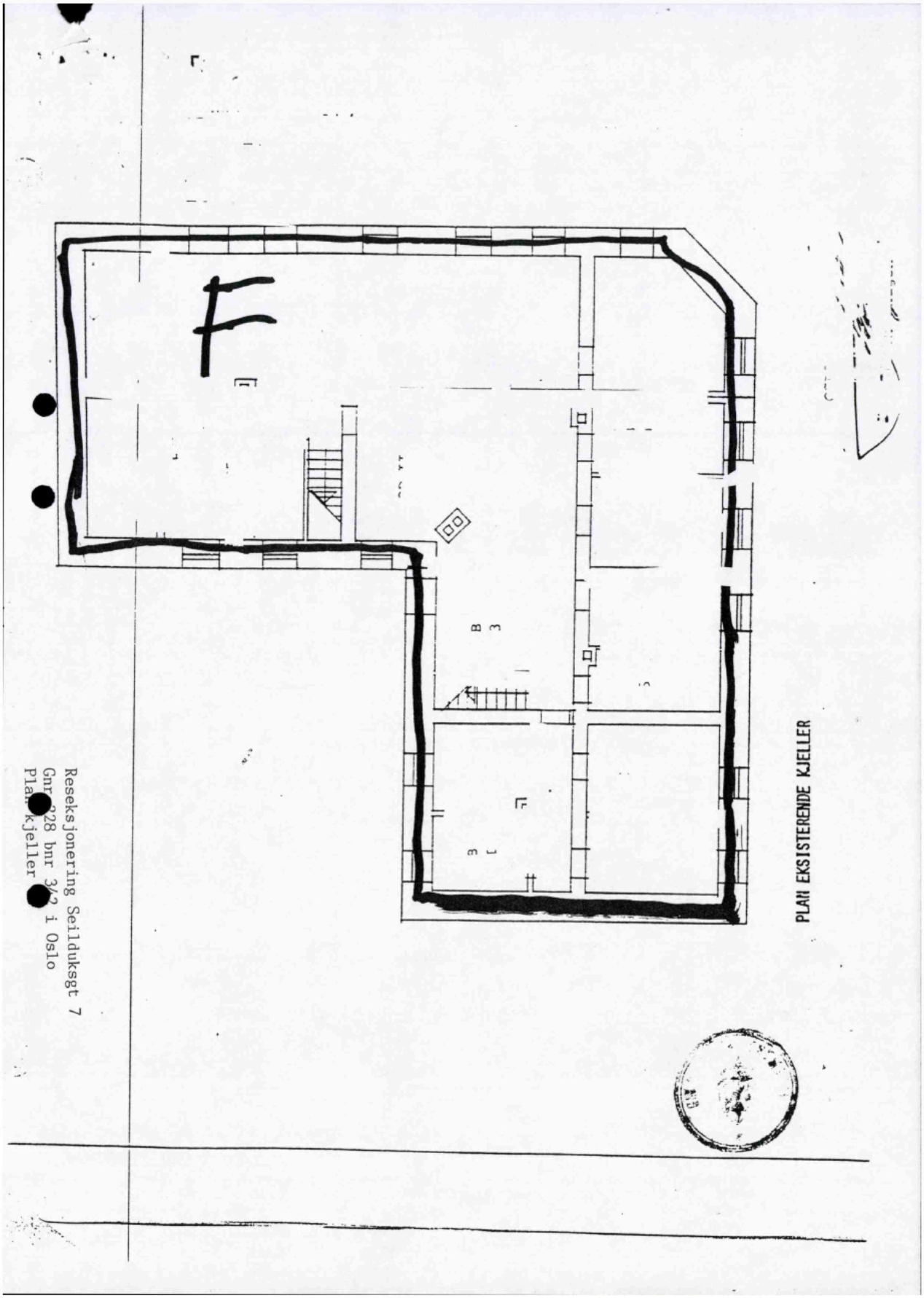
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 29.09.95	i h.t. fullmakt av 10.10.95 ADVOKAT JENS F. WESTLY

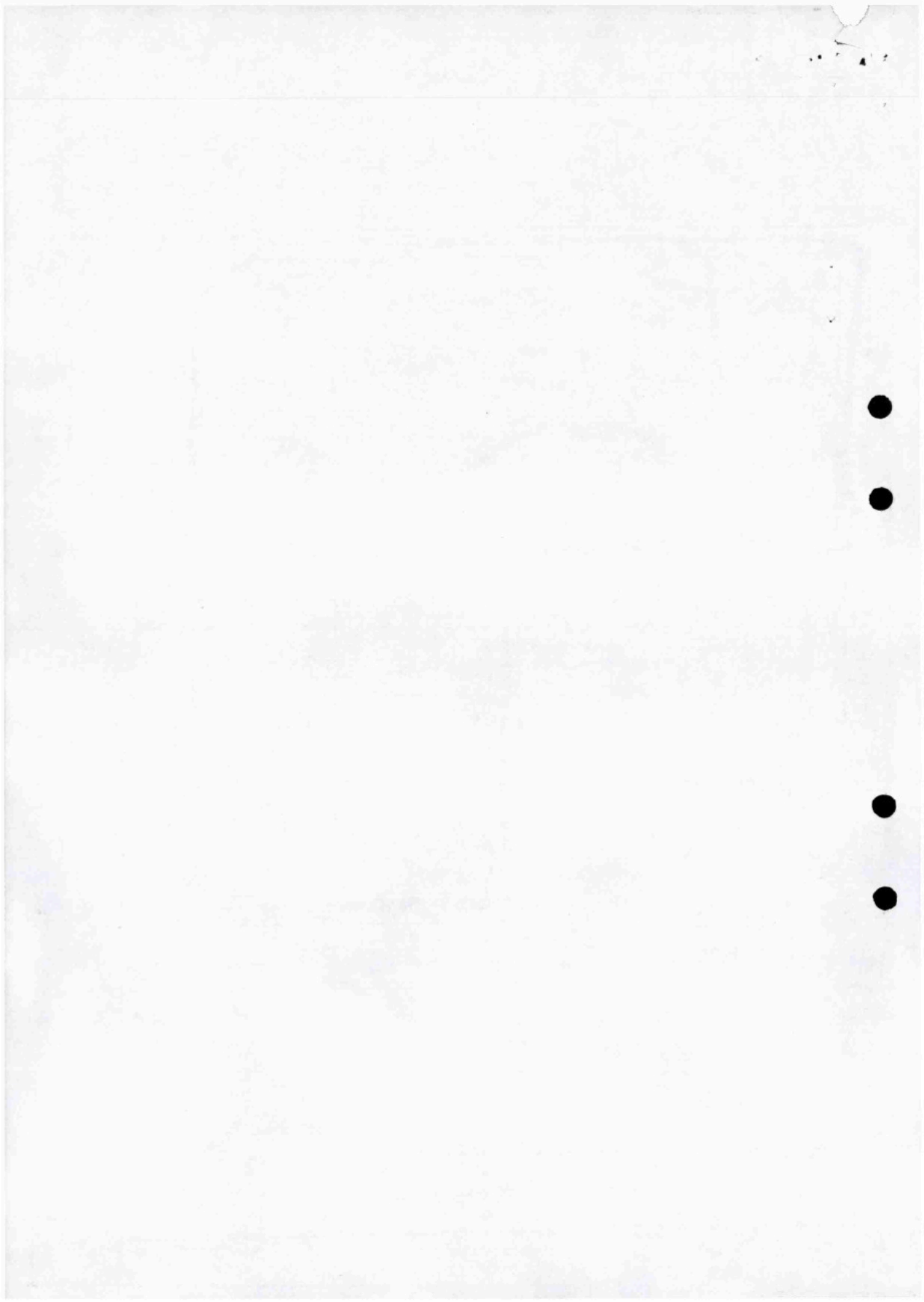
22334148 FAX 22425437

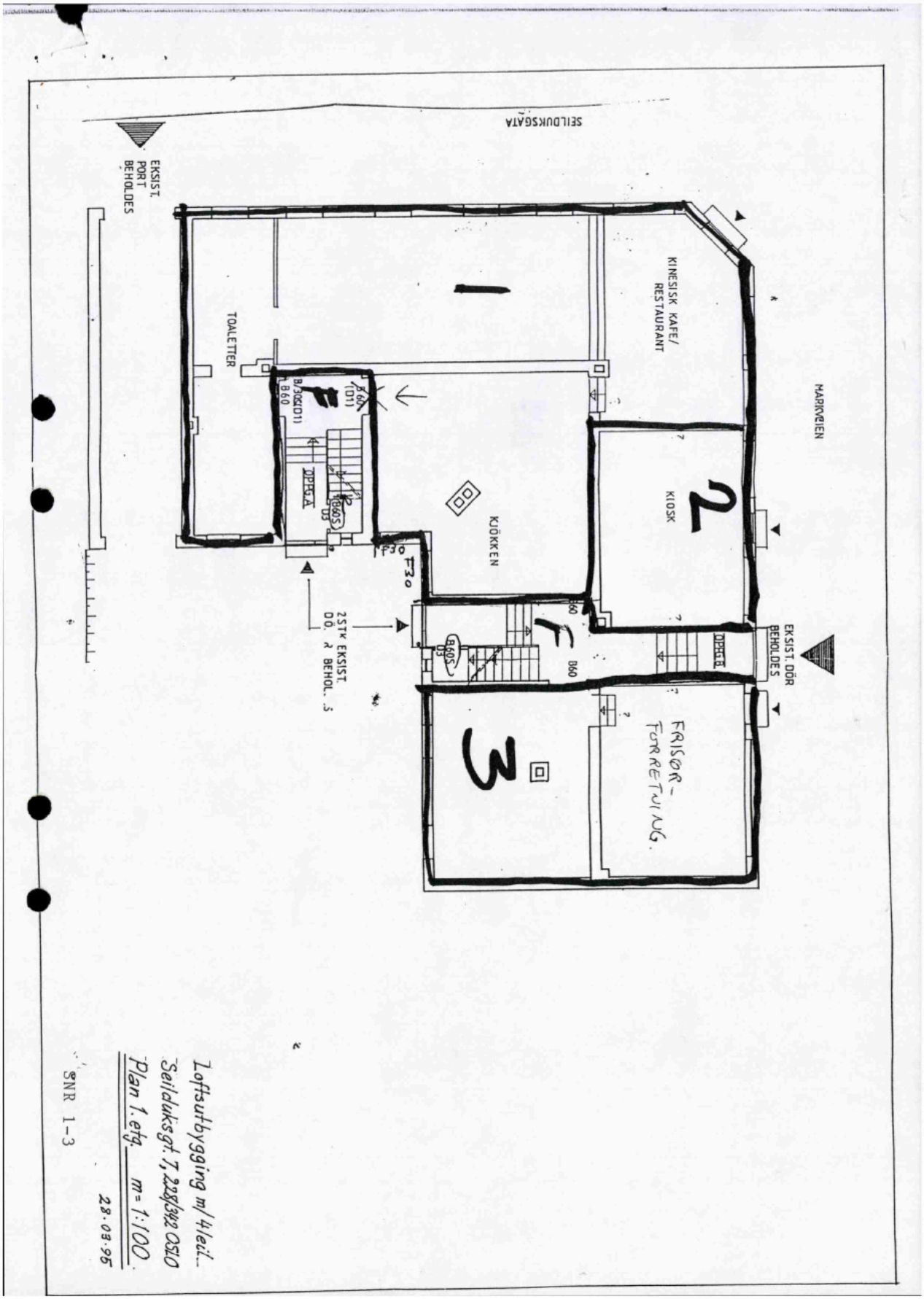
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

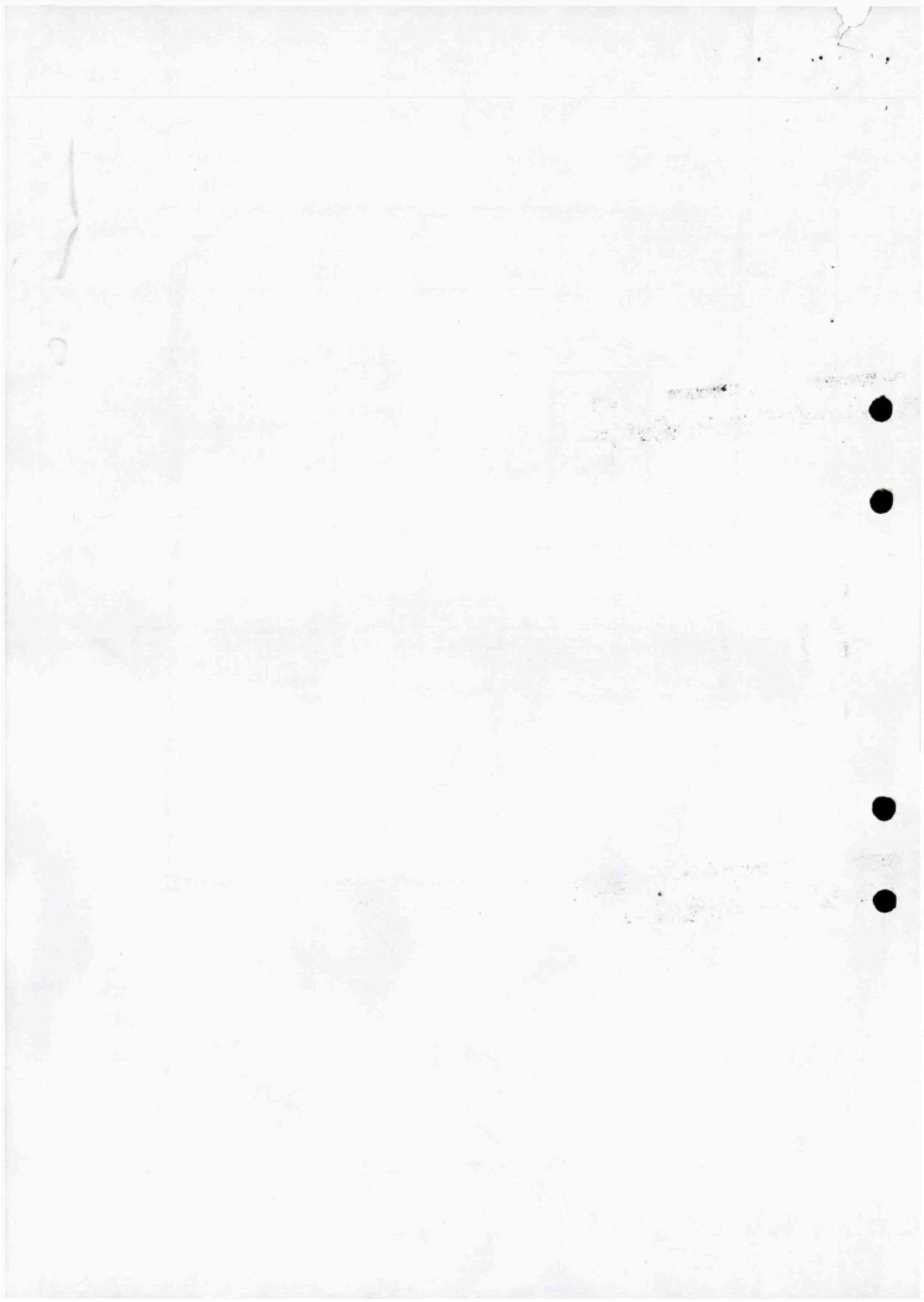

GNR 228 BNR 342
SEILDUKSGT 7
OPPDELING I EIERSEKSJONER
SITUASJONSKART
TINGLYST
16 OKT 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 57406
Seilduksgata
Markveien
Byggeområde for boliger.
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Disp. plan. bystyrets vedt. 11.3.81
S-179.22.12.42 Grünerlökka
S-200.26.9.47 Grünerlökka
228/337
228/339
228/341
228/344
228/343
228/162
228/163
228/164
228/166
228/73
228/34
228/342
228/401
228/165
228/399
228/167
228/397
228/71
228/169
10730
10728
11066

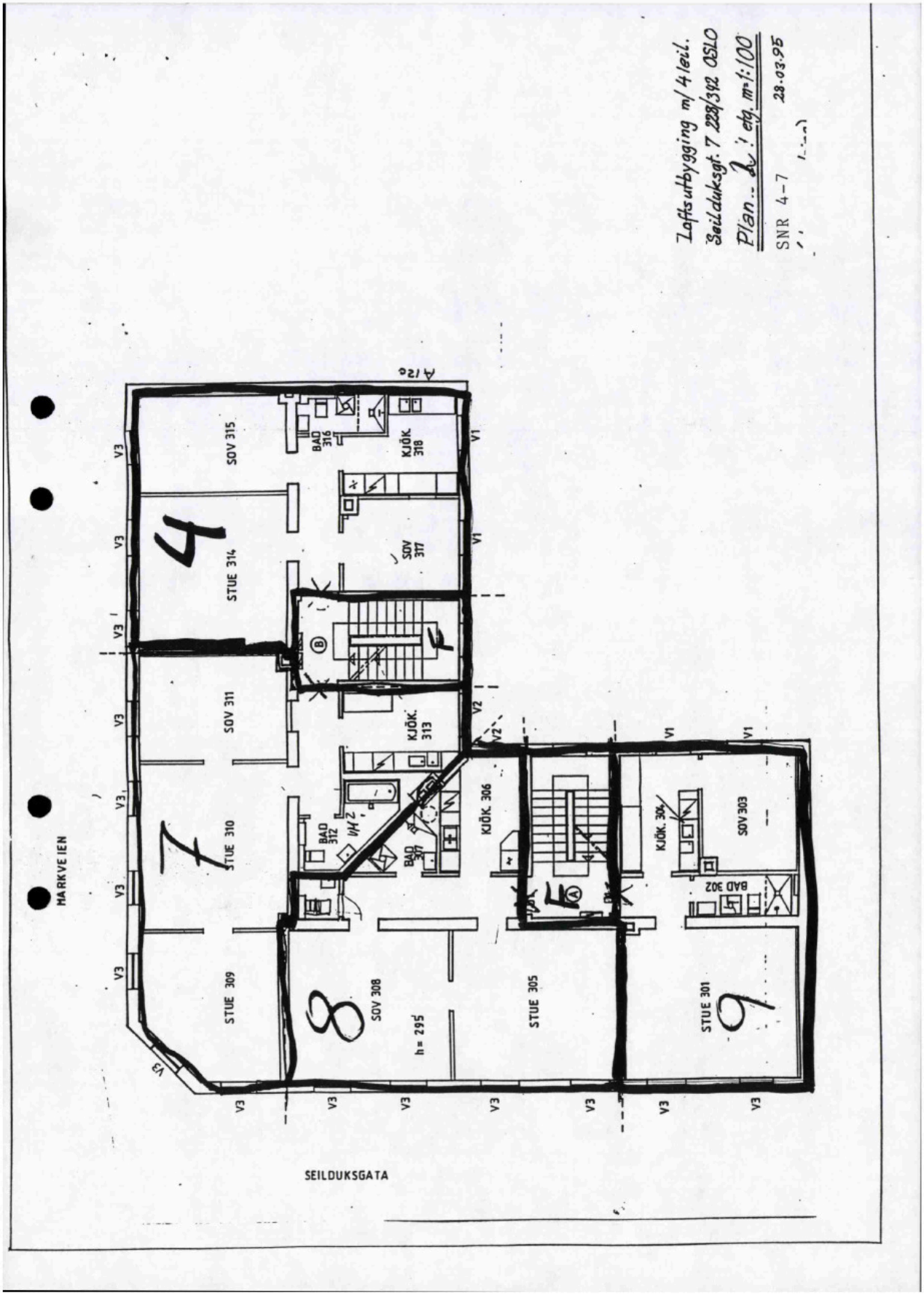


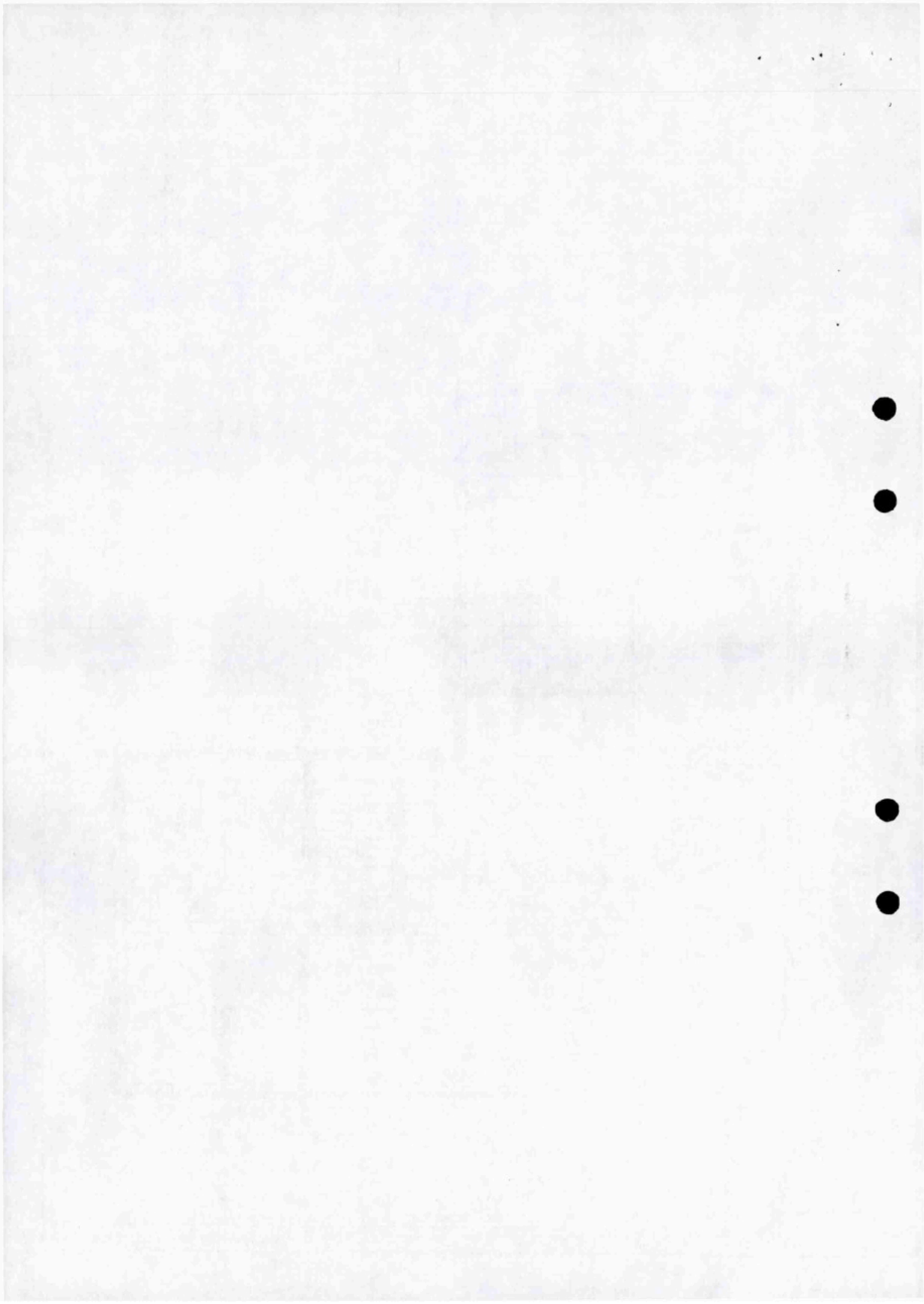

F
B 3
B 1
PLAN EKSISTERENDE KJELLER
Reseksjonering Seilduksgt 7
Gnr 228 bnr 3/2 i Oslo
Plan kjeller

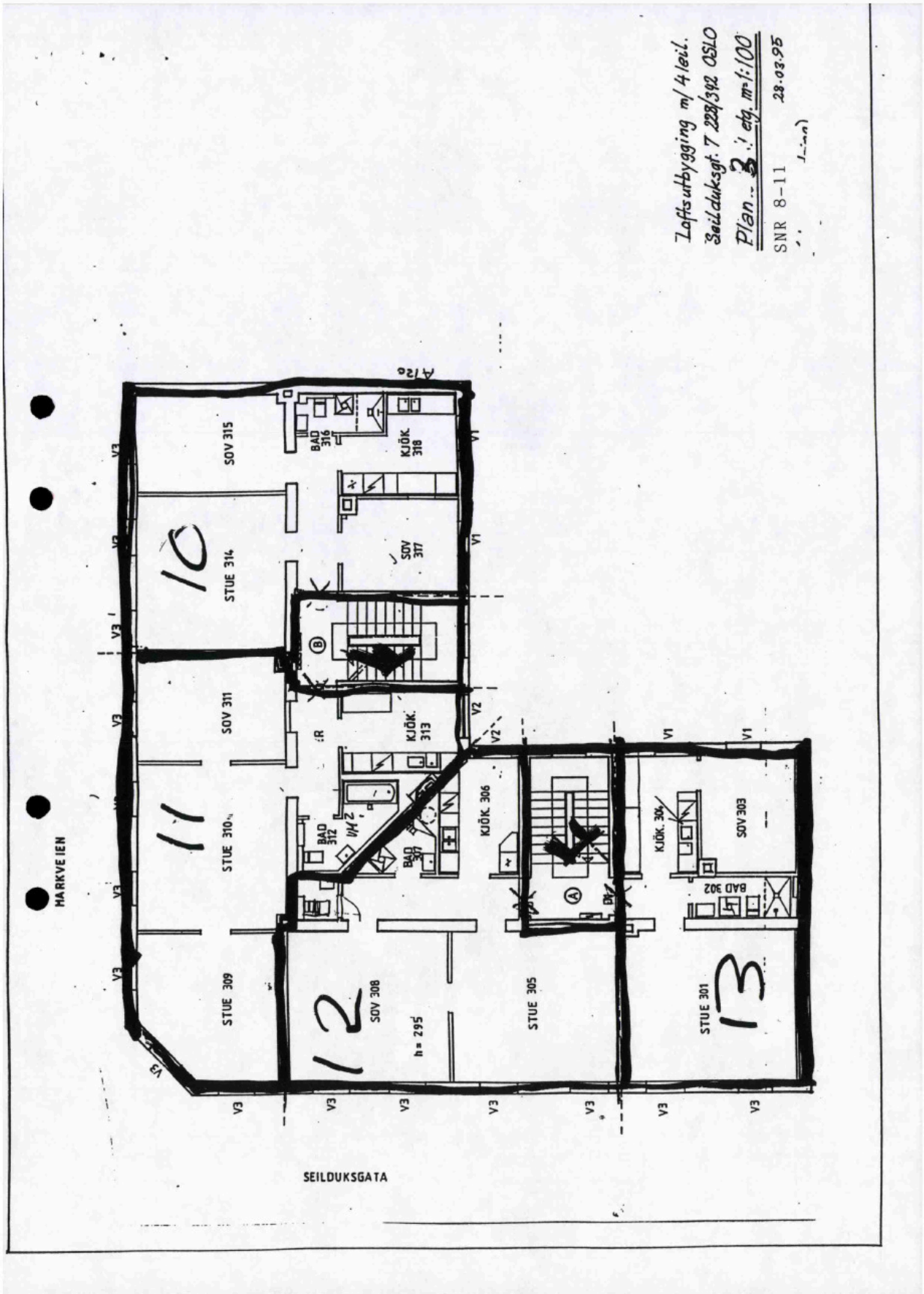


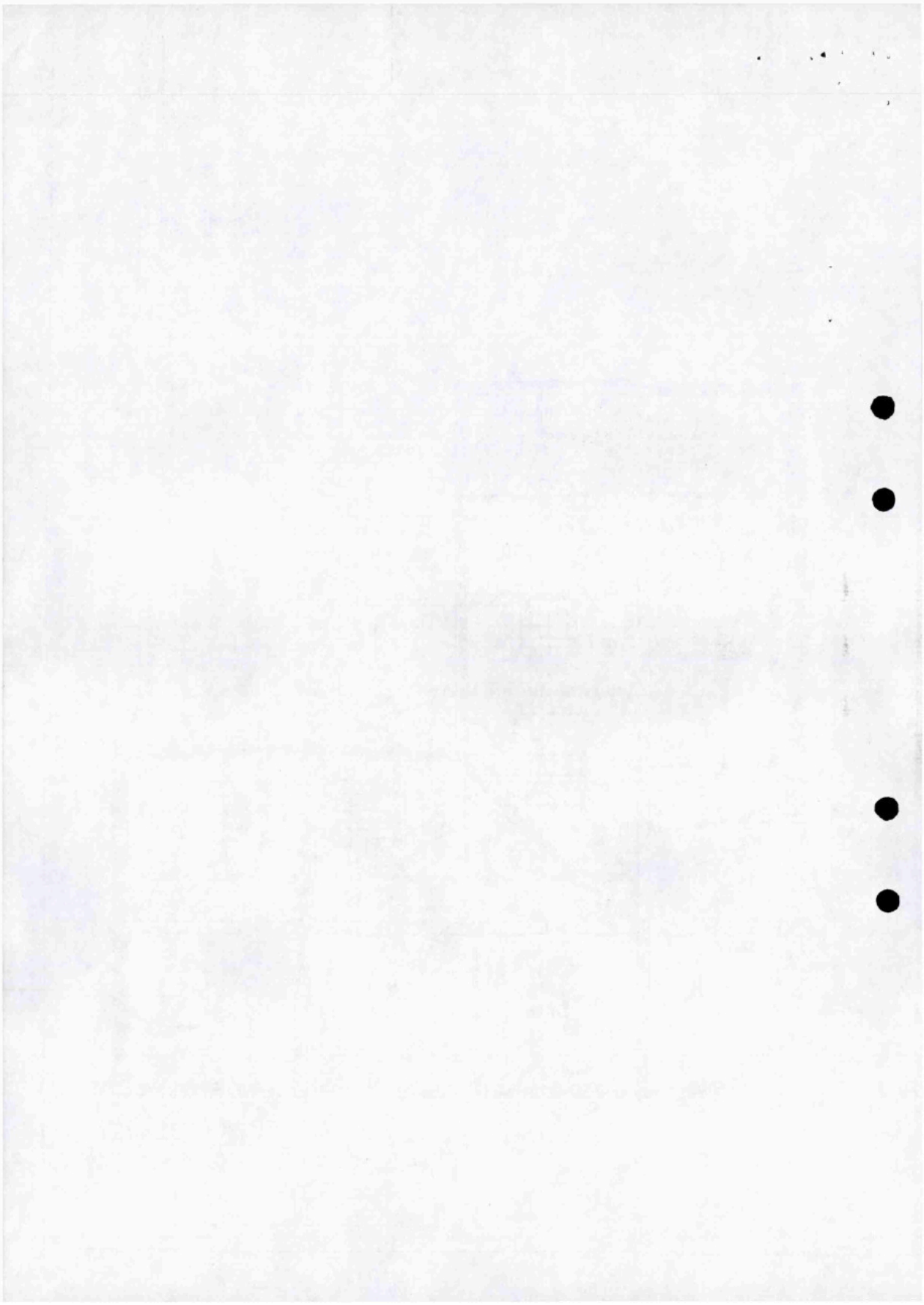

SELDUKSGATA
EKSIST. PORT BEHOLDES
TOALETTER
KINESISK KAFE/ RESTAURANT
KIOSK
KJÖKKEN
MARKVEIEN
EKSIST. DÖR BEHOLDES
2STK EKSIST. DÖ. R BEHOL. S
FRISØR - FORRETNING.
1
2
3
Loftsutbygging m/ 4 leil...
Seiluksg.t. 7, 228/342 0510
Plan 1. etg. m = 1:100
28.03.95
SNR 1-3

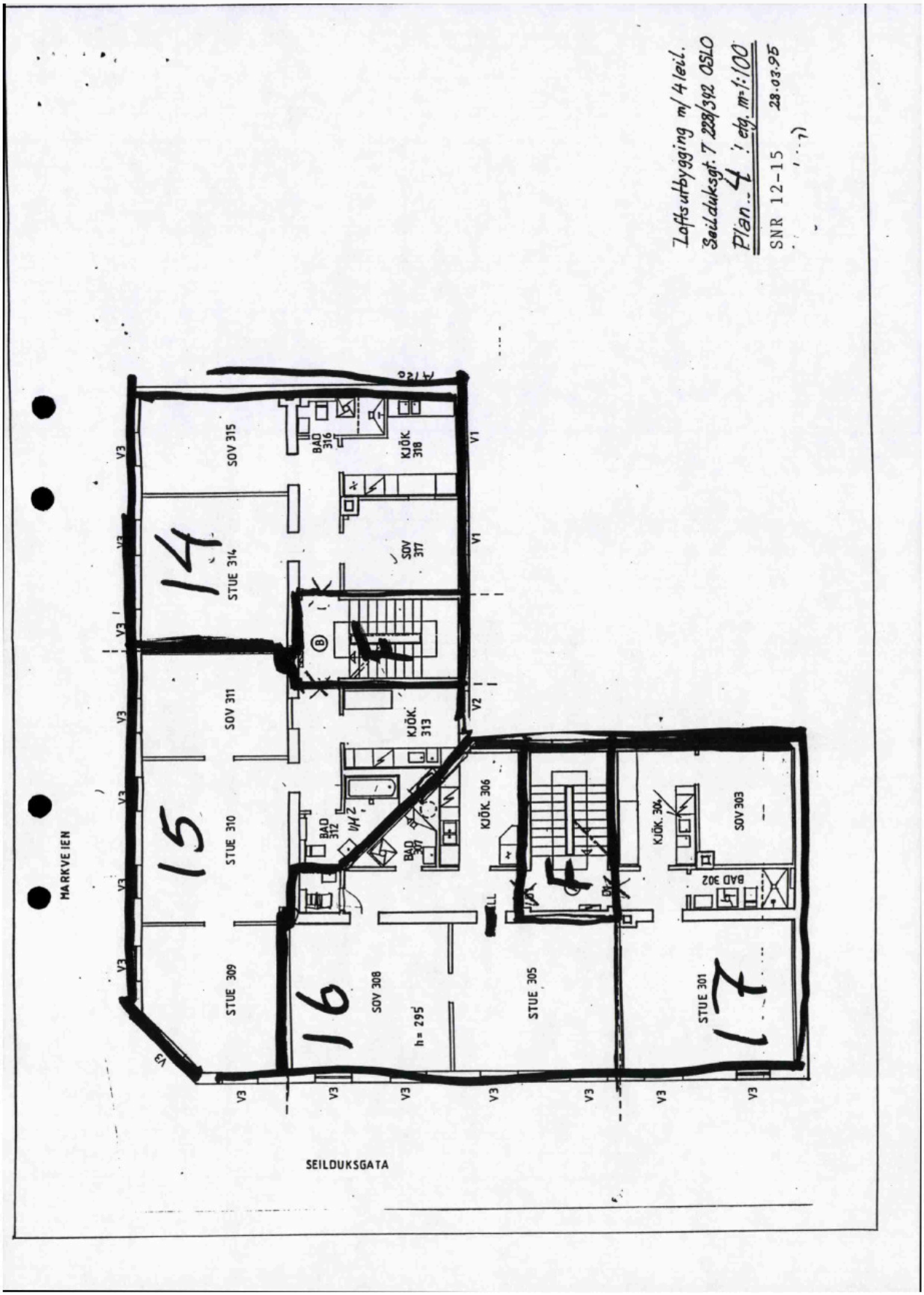


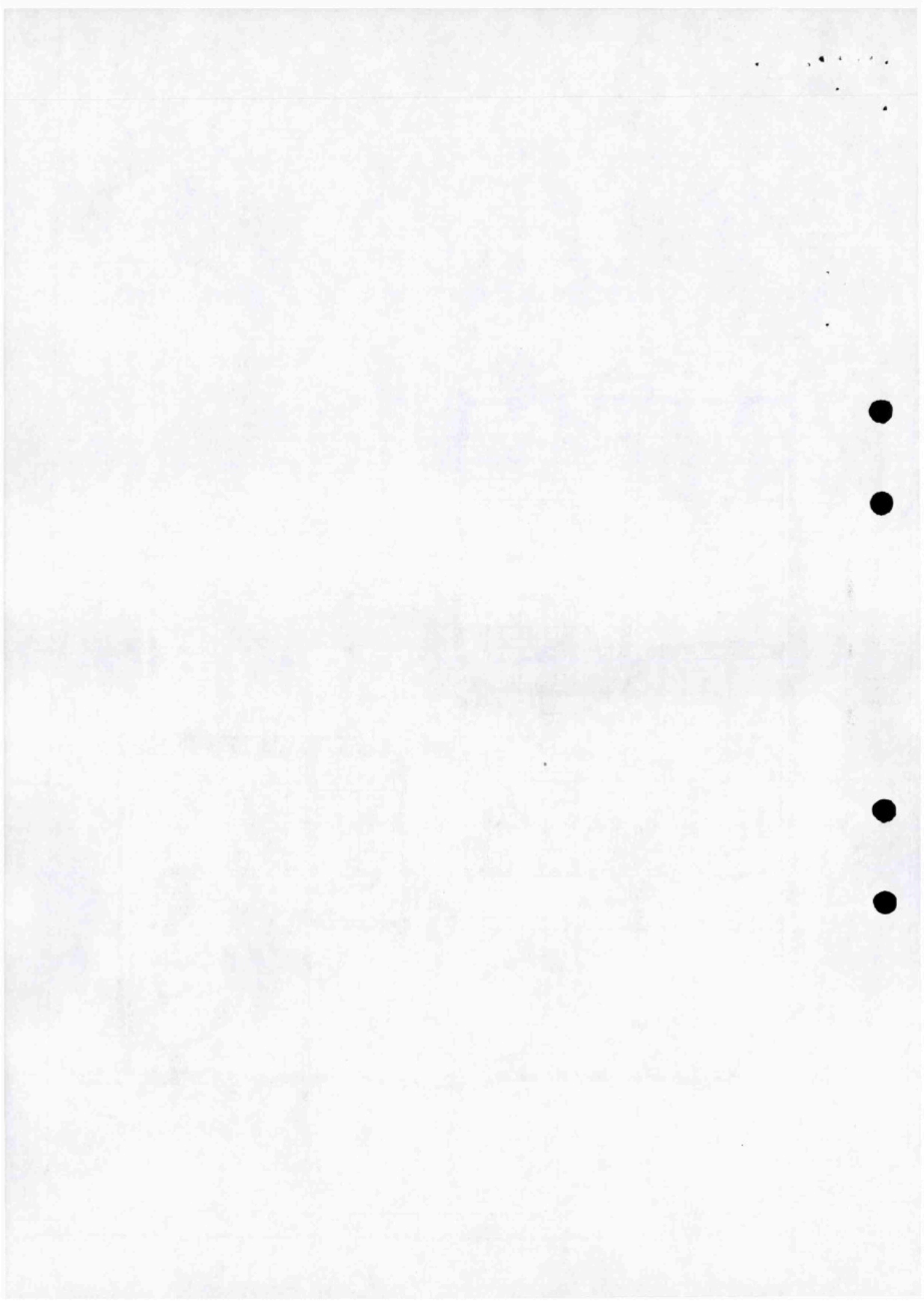

Loftsutbygging m/4 leil.
Seilduksgt. 7 228/392 OSLO
Plan 2. etg. m:1:100
SNR 4-7
28.03.95
SOV 315
BAD 316
KJÖK. 318
SOV 317
STUE 314
SOV 311
KJÖK. 313
STUE 310
BAD 312
BAD 307
KJÖK. 306
KJÖK. 304
SOV 303
BAD 302
STUE 309
SOV 308
h = 295
STUE 305
STUE 301
MARKVEIEN
SEILDUKSGATA

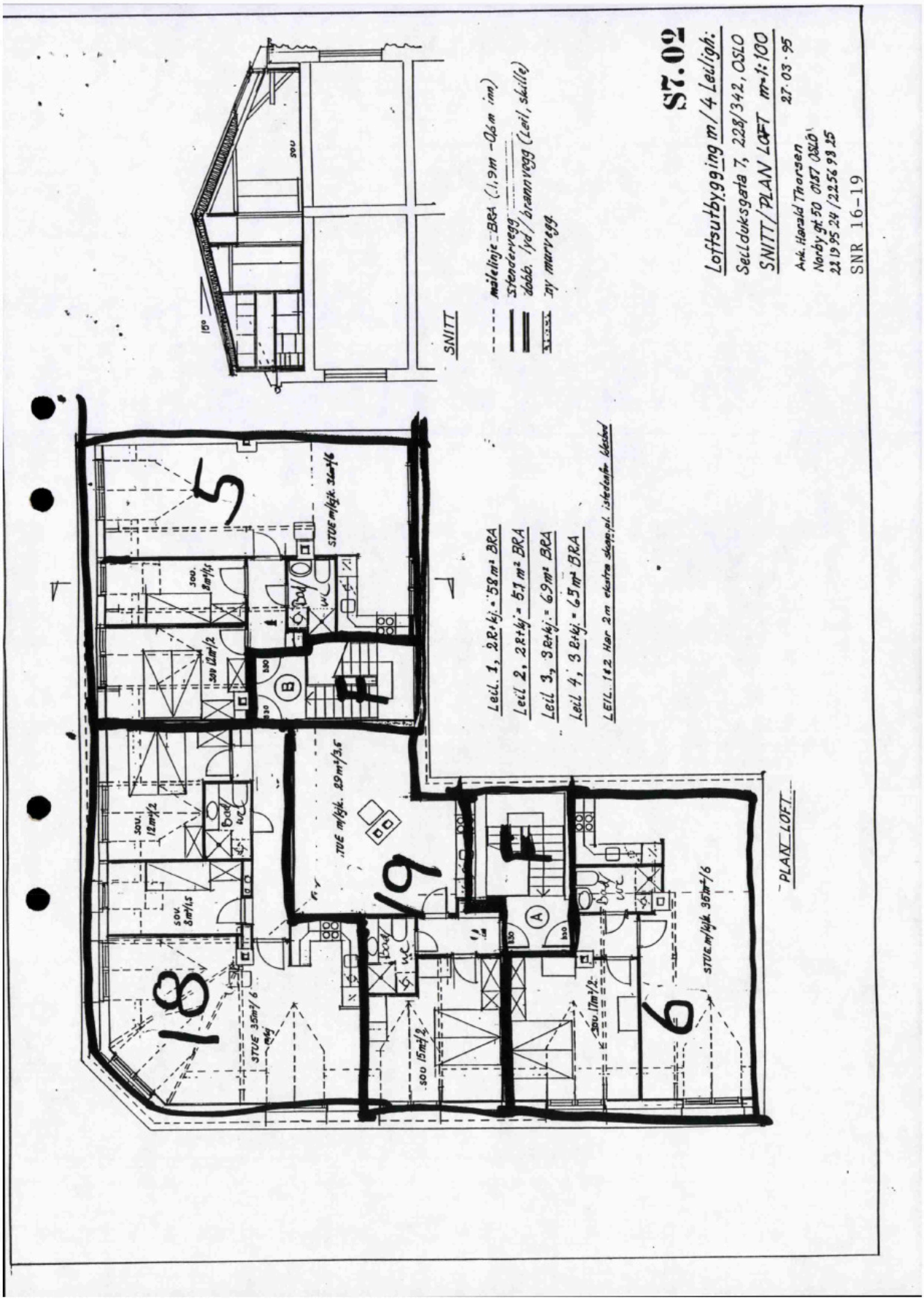


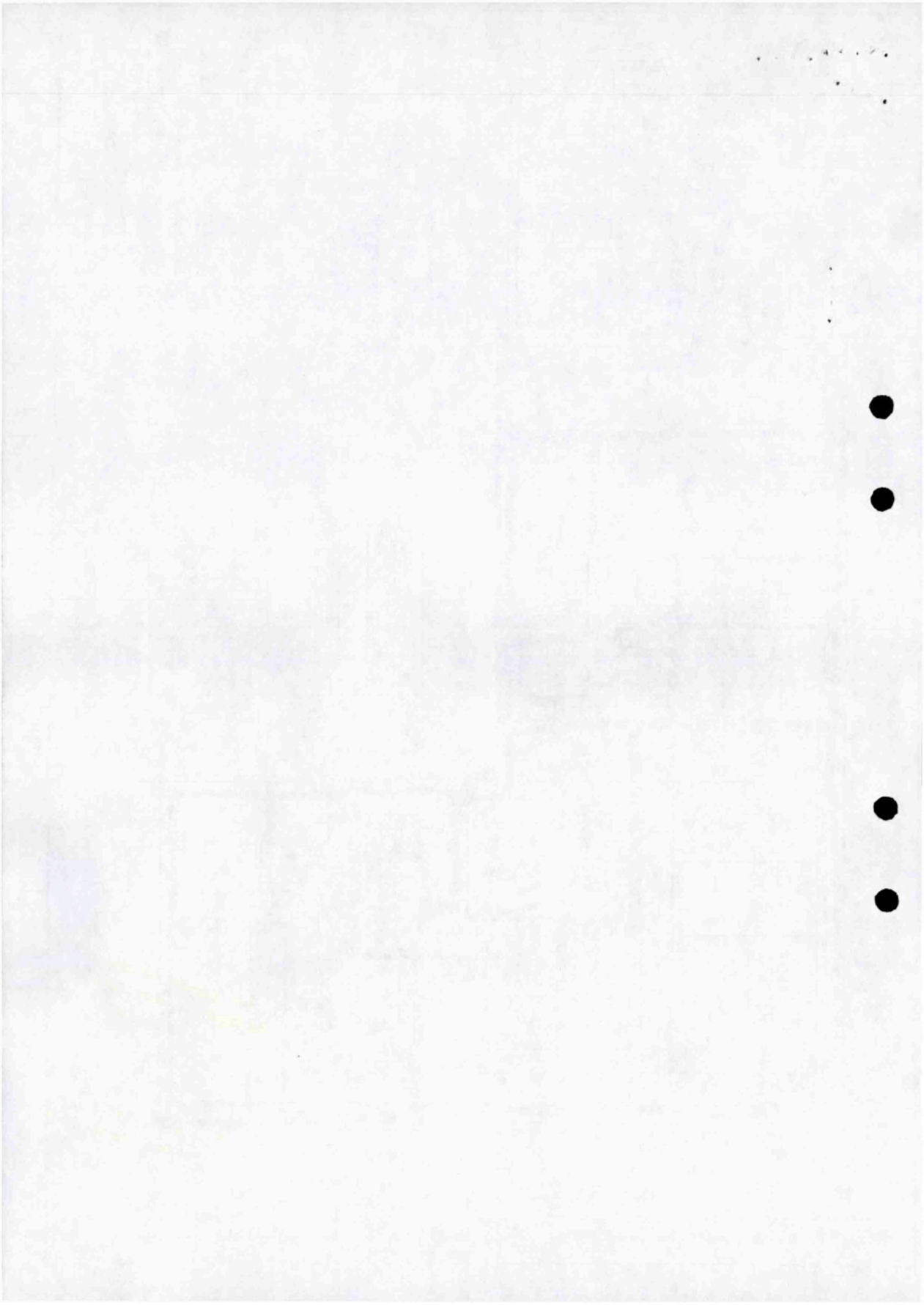

Lofts utbygging m/ 4 leil.
Seilduksgt. 7 228/392 OSLO
Plan 3. etg. m:1:100
SNR 8-11
28.03.95
MARKVEIEN
SEILDUKSGATA
STUE 314
SOV 315
BAD 316
KJÖK. 318
SOV 317
SOV 311
KJÖK. 313
STUE 310
BAD 312
WM
BAD 307
KJÖK. 306
KJÖK. 304
SOV 303
BAD 302
STUE 309
SOV 308
h = 295
STUE 305
STUE 301
10
11
12
13
V1
V2
V3




Loftsutbygging m/ 4 leil.
Seilduksgt. 7 228/342 OSLO
Plan 4 ; etg. m=1:100
SNR 12-15 28.03.95
SOV 315
BAD 316
KJÖK. 318
SOV 317
STUE 314
SOV 311
KJÖK. 313
STUE 310
BAD 312
BAD 307
KJÖK. 306
KJÖK. 304
SOV 303
BAD 302
STUE 309
SOV 308
h = 295
STUE 305
STUE 301
14
15
16
17
V1
V2
V3
MARKVEIEN
SEILDUKSGATA




SNITT
10°
SOV.
målelinje = BRA (1,9m - 0,5m inv)
stendervegg
dobb. fyr/brannvegg (Leil. skille)
ny murvegg
S7.02
Loftsutbygging m/4 Leiligh:
Seilduksgata 7, 228/342, OSLO
SNITT/PLAN LOFT m-1:100
27.03.95
Ark. Harald Thorsen
Norby gt. 50 0157 OSLO
22 19 95 24 / 2256 98 25
SNR 16-19
Leil. 1, 2 Etj. = 58m² BRA
Leil 2, 2 Etj = 57 m² BRA
Leil 3, 3 Etj. = 69m² BRA
Leil 4, 3 Etj = 65m² BRA
LEIL. 1+2 Har 2m ekstra skrågul. i stedenfor klesbod
PLAN LOFT
STUE m/kjk. 29m²/3,5
STUE m/kjk. 36m²/6
STUE 35m²/6
SOV. 15m²/2
SOV. 17m²/2
SOV. 12m²/2
SOV. 8m²/1,5
SOV. 8m²/1,5
Bad
WC
18
19
6
5

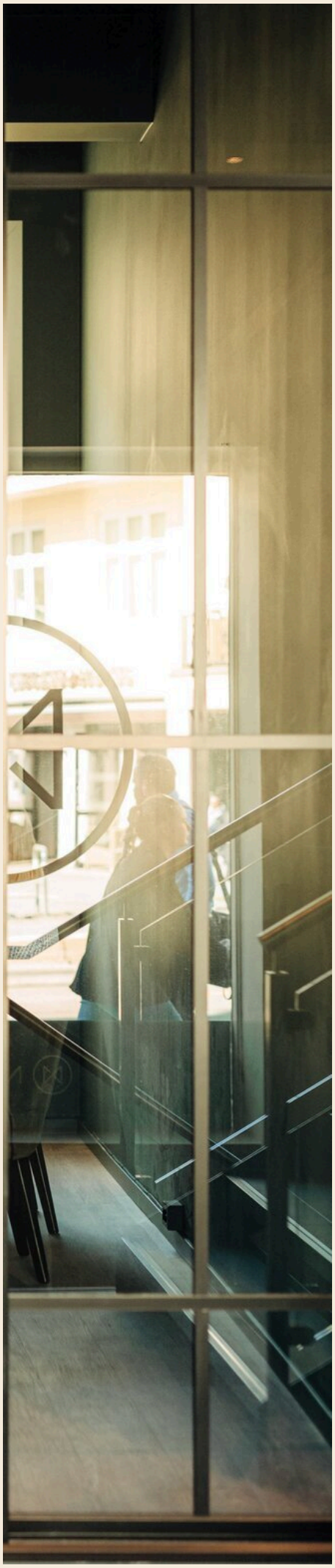


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 64-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seilduksgata 5C 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 342, snr 9 (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)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

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