NORDVIK

Seilduksgata 6B

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Seilduksgata 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Vedlegg
97	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig & lys 4-roms. Kjøkken + bad 26. Fiskebeinsparkett, stukkatur og rosett. Vedovn. God takhøyde. Felles takterrasse

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**223 700,-**
Totalpris	**9 117 548,-**
Fellesgjeld	**143 848,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 300,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

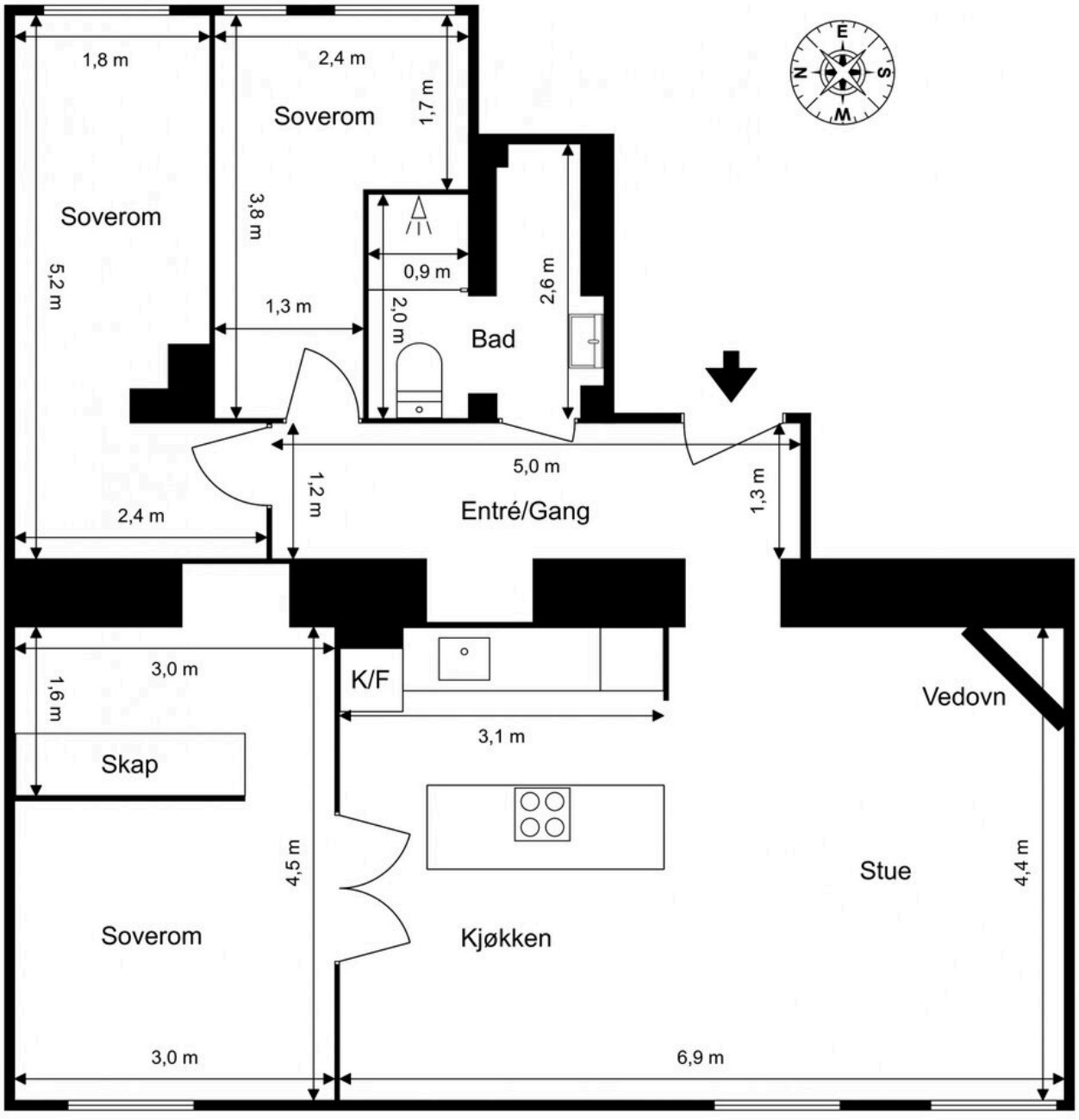
Velkommen til Seilduksgata 6B! Presentert av Silje Heggø ved Nordvik!

En nydelig og gjennomgående 4-roms leilighet beliggende i 2.etasje i en klassisk bygård på ettertraktede Grünerløkka. Boligen byr på en harmonisk kombinasjon av moderne komfort og tidløs eleganse, med god takhøyde (3.02 m i stue), stukkatur og vakre rosetter som fremhever leilighetens særpreg.
Leiligheten holder en god standard, med et lekkert og funksjonelt kjøkken, elegant fiskebeinsparkett og et delikat bad alt fra 2025/2026. Overflatene er nylig malt i en gjennomtenkt og harmonisk fargepalett som skaper en lun og innbydende atmosfære.

Beliggenheten er svært attraktiv, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud, sjarmerende kaféer og restauranter, samt grønne parker og flotte turmuligheter.

SEILDUKSGATA 6B, 0553 OSLO

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








PHOTOGRAPHS BY KELLY KLEIN








































VISIT THE
ZOO








SAVON
LIQUIDE
MARSEILLE





















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0124/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Seilduksgata 6B, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 341, snr 6 i Oslo kommune

Selgere
Nils Apelstrand
Lina Maria Apelstrand

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
143 848,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 893 848,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
222 320,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
236 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 117 548,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 130 548,- (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
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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:
Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 6m². Merket nr: 6.
Kjellerbod på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Merket nr: 6.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Innhold
Leiligheten liger i 2. etasje og inneholder: Entre/gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken. I tillegg disponerer boligen er kjellerbod på 10 kvm og en loftsbod på 3 kvm.

Standard
Entré/gang
Innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det plassbygde garderobeløsninger som gir rikelig med oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken
Delikat og moderne Strai-kjøkken med stilrene, glatte fronter og kompositt benkeplate (20 mm). Kjøkkenet er utstyrt med underlimt stålkum fra Nordic Tech og ettgreps armatur fra Tapwell med uttrekkbar munnstykke. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp med nedfelt kullfilter, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap gir et helhetlig og ryddig uttrykk.
Den flotte kjøkkenøyen tilfører både ekstra arbeidsflate og fungerer som et naturlig samlingspunkt for både hverdag og gjester. Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og god takhøyde gir rommet et klassisk preg.

Stue
Lys og tiltalende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sosial og moderne planløsning.
Stuen har god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møblement. Klassiske detaljer som stukkatur og rosett, kombinert med god takhøyde, understreker boligens elegante uttrykk.

Hovedsoverom
Romslig og harmonisk hovedsoverom med store vindusflater som gir en lys og lun atmosfære. God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Også her går de klassiske detaljene igjen, noe som gir et helhetlig og gjennomført preg.

Soverom 2 og 3
Fleksible rom som enkelt kan tilpasses ulike behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, garderobe og skrivebord.

Bad
Lekkert og tidsriktig flislagt bad (2026) med gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med glatte fronter, overlimt servant og armatur fra Tapwell, samt speil med belysning.
Videre har badet dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og varmtvannsbereder er plassert i himling.

Parkering
Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

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
2026 Rørleggerarbeider i hele leiligheten.
20226 El arbeider i hele leiligheten.
2026 Nytt kjøkken og bad.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS. utvidet bad inn via gammel døråpning inn rom ved siden. Nye gulv,
vegger, membran, flis mm Dibali Rør AS nytt rør i røropplegget ny avløpsrør til bad og kjøkken. Strand elektro, ny elektrisk
opplegg. Gulvvarme. Koblet avtrekksvifte.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS og Dibali rør AS. Nye sluk, avløpsrør, nye membran og flis.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS og Dibali Rør AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS har skiftet peisovn i stue. Endring er meldt til Oslo kommune.

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: Strand Elektro

AS 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: Dibali Rør AS 2026. Nytt røropplegg inkl rør i rørsystem for 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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet kjøkkenet og kjøkken ventilasjon ut i stue. Utvidet badet gjennom gammel døråpning inn i tidligere
kjøkken. Åpnet opp mellom stue og soverom. Nordika AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordika AS. Fjernet undergulv, byggd opp ny gulv ,ny planløsning. Nordika AS

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Før skiftet av peisovn har det vært krav om utbedring av peisovn som nå er utført av Nordika AS

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Slitte vinduer som vurderes bytt av sameiet

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt anlegg 2026

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv utbedret av Nordisk AS 2026

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Dørcalling systemet er gammelt og ustabilt til tider.

Offentlige og private forhold
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?
Nei
Eventuell kommentar: Ny planløsning 2026

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Påbud om skifte gammel peisovn som nå er skiftet av Nordika AS og endring er meldt til Oslo kommune brannetat.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet ser på mulighet for å skifte vinduer i huset.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er felles takterrasse.

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.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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:

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Hele leiligheten ble oppgradert i 2026. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,02m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,69m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk (el-vifte) fa bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Avflassing av maling på karmer.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalt tiltak:
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt vindu mot mur bør utføres for å forhindre fukt.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

Etasjeskille og gulv på grunn
Høydeforskjell mellom to rom: entre og bad på ca 170mm.
Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken
Avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltakt
Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i sameiet/borettslag. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Anbefalte tiltak
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson

Ventilasjon
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Lovlighet/HMS:
Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue.
Utvidelse av bad.
Innervegger er revet ned og endret plassering.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsel er plassert i entré, men mangler i soverom 1 grunnet utformingen på leiligheten.
Brannslukkingsapparat er fra 2024.

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, 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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
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.

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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk oppvarming og vedovn.

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. 5238 kWh. Strømkostnad forrige år: 8819 kr (inkl. nettleie)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 300,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr 4.991,– pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 309,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: 5.300,-

Felleskostnadene inkluderer: Internett, kommunale avgifter, forsikringer, eiendomsskatt, drift og vedlikehold m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 686 963,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 747 850,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Seilduksgt 6 Sameiet, orgnr. 971277572

Om sameiet
Eiendommen gnr. 228, bnr. 341, Seilduksgata 6 i Oslo,

ligger i sameie mellom eierne av de 14 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Følgende ble vedtatt på årsmøte i 2025:

Pga. alder og lekking av kulde ønsker styret (og flere i sameiet) og bytte ut vinduene i sameiet.
Styrets innstilling/vurdering:
Styret tar opp til diskusjon hva vi gjør med bytting av vinduer. Støtteordninger for finansiering, samt hvordan sameiet skal finansiere byttene vil bli deler av diskusjonen.
Styret går videre med prosessen om utbytting av vinduer i sameiet. Dette kan medføre økning av husleie og fellesgjeld.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 20.04.26
Det vil på årsmøte bli vurdert en mulig oppgradering av alle vinduer.
Vi har valgt å beholde fellesutgifter på andre rad slik de er.
Vi har ikke parkeringsplasser.
Det var vel en rotte eller to i kjelleren for noen år siden. Vi fikk profesjonell hjelp og har såvidt jeg vet ikke det problemet lenger.
Sameiet planlegger å oppgradere takterrassen på en dugnad 23/4-26 om det har nok deltagere.

Forretningsfører
Solibo AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 143 848,-pr. 14.04.2026

Bank: Obos-Banken
Lånenummer:9820.75.64834
Nominell rente (flyt):7,30 %
Innfrielsesår:2036
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år:12
Saldo pr 01.04.2026: 1 826 493
Andel av saldo: 143 848
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 678,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vårdugnad.

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre(på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd e.l) må ikke holdes i leiligheten. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 85764071

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 445 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en super beliggenhet på Grünerløkka i klassisk bygård. Bygården ligger fint til og tilbaketrukket i rolige omgivelser.

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

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

treningssenteret SATS.

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

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

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

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

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Enkel adkomst til Sentrum, Blindern og Nydalen. 21-bussen bringer deg vestover til Bislett, Majorstua, Frogner og Aker Brygge, eller østover til Carl Berner og Hasle. 30-bussen tar deg ned til sentrum og videre ut mot Bygdøy, eller opp til Nydalen. Trikken finner du retter ved og stopper på Birkelunden, der både linje 12, 15 og 18 stopper hyppig. Dersom du liker å sykle så er det etablert nye sykkelstier til Torshov og ned mot sentrum. Flybussen stopper også innen få minutter fra leiligheten.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen som gjelder:
Utskifting vinduer datert: 1983.
Balkonger og takterrasse datert: 1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for følgende arbeid:
Vaaningshus - Bygganm datert: 1890
Innr. bad og wc datert: 1937
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue. Utvidelse av bad. Innervegger er revet ned og endret plassering.
Omgjøring er ikke byggemeldt til kommunen.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
202315257
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
202308348
Saken gjelder
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
202209792
Saken gjelder

Markveien - Gateopprustning
Sakstype
Detaljregulering

Byggesaker:
Paulus' plass 3 B - brudd på brannskille ved utskifting av vann og avløpsrør
Saksnummer
202523054

Thorvald Meyers gate 33 A - mulig ulovlig tannlegekontor
Saksnummer
202506035

Seilduksgata 4 B - ulovlig bruksendring til treningsstudio
Saksnummer
202504875

Seilduksgata 11 - mulig ulovlig forsamlingslokale
Saksnummer
202504538

Seilduksgata 9 - mulig ulovlige tekniske installasjoner i bygg og skilting
Saksnummer
202522318

Markveien 21 A - etablering av takterrasse
Saksnummer
202507344

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

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

301/228/341/6:
12.11.1889 - Dokumentnr: 912150 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1937 - Dokumentnr: 405375 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

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

11.07.1985 - Dokumentnr: 42196 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/987
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

23.09.1991 - Dokumentnr: 49583 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:15
Beboerne i bnr.475 gis rett til bruk av del av eiendommen.
Eierne av de øvrige eiend. gis rett til å anlegge og ved-likeholde tekn.ledninger over bnr.475 samt rett til adkomst
m.fl.best. Erkl.kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1997 - Dokumentnr: 62827 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Eiendommen ligger innenfor det forskrifts fredede Birkelunden kulturmiljø.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 150,-
Grunnpakke inkludert utsatt betaling kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 925,- 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. 3 625,-.

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 1. mai 2026

Megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Megler 2
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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 6B

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	11 min 0.9 km

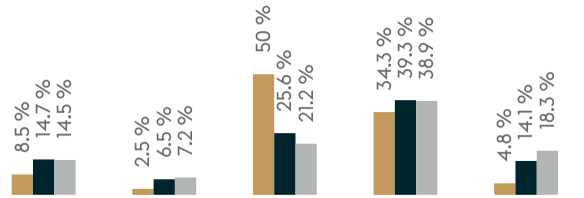
Offentlig transport

Birkelunden	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Birkelunden	Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	76 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	46 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
Grünerløkka skole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Seilduksgata 6B
0553 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1892
BRA:	93 m^2
BRA-i:	80 m^2
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	4	6	0	0

Supertakst

GNR: 228 BNR: 341 SNR: 6

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Seilduksgata 6B
0553 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41907

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu tar i karm ved bruk, tetningslister, ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeforskjeller etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue.
Utvidelse av bad.
Innervegger er revet ned og endret plassering.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsel er plassert i entré, men mangler i soverom 1 grunnet utformingen på leiligheten.
Brannslukkingsapparat er fra 2024.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.4.2026

Rapportdato
16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lina Maria Apelstrand, Nils Apelstrand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Seilduksgata 6B, 0553 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**341**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1892** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Hele leiligheten ble oppgradert i 2025/26. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,02m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,69m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk (el-vifte) fa bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025/26	Rørleggerarbeider i hele leiligheten.	Ja

2025/26	El arbeider i hele leiligheten.	Ja
2025/26	Nytt kjøkken og bad.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**80**	**80** Romfordeling: Entre/gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**80**	**13**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 6m². Merket nr: 6.
Kjellerbod på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Merket nr: 6.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har ikke påvist lyd - og brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1982. Ny innerdør til bad og 2 av 3 soverom. Innerdører til soverom 1 er originaldør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på karmer. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Beslag/tetting rundt vindu mot mur bør utføres for å forhindre fukt. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Høydeforskjell mellom to rom: entre og bad på ca 170mm.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Vedovn montert etter monteringsveiledning.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2025/26 og type Strai.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum i stål fra Nordic Teck og ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Kullfilter nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i sameiet/borettslag. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue.
Utvidelse av bad.
Innervegger er revet ned og endret plassering.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,71m
Bad: 2,69m
Soverom: 2,94m
Kjøkken: 2,98m
Stue: 3,02m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Røykvarsel er plassert i entré, men mangler i soverom 1 grunnet utformingen på leiligheten. Brannslukkingsapparat er fra 2024.

6.6 Avløpsrør

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

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

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

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

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad ved opplegg for vaskemaskin.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Hele det eklektiske anlegget er oppgradert i 2025/26.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2026: Rehabilitering av hele det elektriske anlegget i leiligheten. Datert 20.04.2026, utført av Strand Elektro AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

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

6.9 Varmtvannsbereder: Bad himling

Plassering bereder

Bad

Fundament

Himling.

Årstall

Ukjent alder da stempel ikke var synlig.

Størrelse

Ukjent.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder har redusert inspeksjon muligheter. Ved utskiftning av bereder bør man se på en bedre løsning.
TG er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad ved opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Lys i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2025/26.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det er etablert oppkant av membran ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk



Sluk i bad i dusjnisje.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc. Bereder i himling over opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2025/26 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

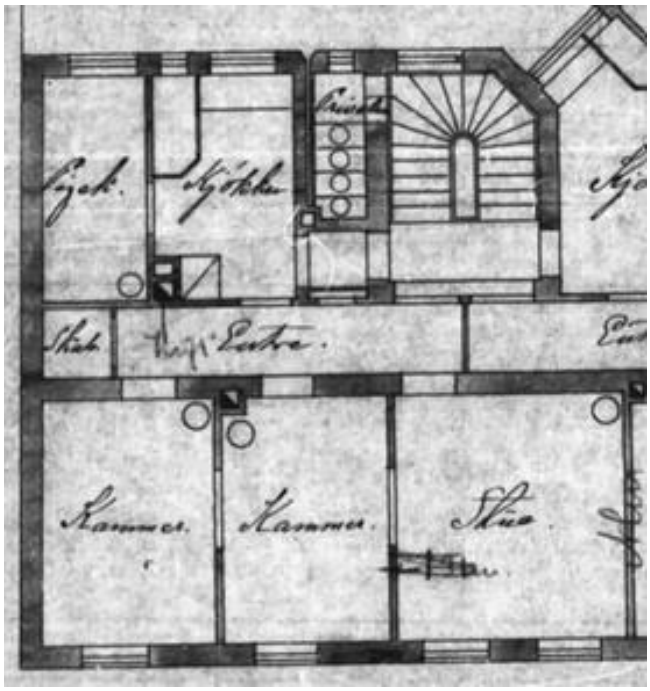
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nils Apelstrand	9578-5999-4-2291550	2026-04-14 11:23:05
Lina Maria Apelstrand	9578-5999-4-2294879	2026-04-15 12:49:45

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0124/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seilduksgata 6B, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Nils Apelstrand, Lina Maria Apelstrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiet har forsikring
Forsikret i: Sameiet har forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS.utvidet bad inn via gammel døråpning inn rom ved siden. Nye gulv, vegger, membran, flis mm Dibali Rør AS nytt rør i røropplegget ny avløpsrør til bad og kjøkken. Strand elektro, ny elektrisk opplegg. Gulvvarme. Koblet avtrekksvifte.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS og Dibali rør AS. Nye sluk, avløpsrør, nye membran og flis.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS og Dibali Rør AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 Nordika AS har skiftet peisovn i stue. Endring er meldt til Oslo kommune.

---

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: Strand Elektro AS 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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: Dibali Rør AS 2026. Nytt røropplegg inkl rør i rørsystem for 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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkkenet og kjøkken ventilasjon ut i stue. Utvidet badet gjennom gammel døråpning inn i tidligere kjøkken. Åpnet opp mellom stue og soverom.Nordika AS

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordika AS. Fjernet undergulv, byggd opp ny gulv ,ny planløsning. Nordika AS

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?

Ja

Beskriv: Før skiftet av peisovn har det vært krav om utbedring av peisovn som nå er utført av Nordika AS

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

Ja

Beskriv: Fuktig I kjelleren

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

Ja

Beskriv: Slitte vinduer som vurderes bytt av sameiet

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt anlegg 2026

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv utbedret av Nordisk AS 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Dørcalling systemet er gammelt og ustabilt til tider.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ny planløsning 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?

Ja

Beskriv: Påbud om skifte gammel peisovn som nå er skiftet av Nordika AS og endring er meldt til Oslo kommune brannetat

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet ser på mulighet for å skifte vinduer i huset

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er felles takterrasse.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0124/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lina Maria Apelstrand	**2026-04-15**	**Nils Apelstrand**	**2026-04-14**

Identifikasjon

Lina Maria Apelstrand

Identifikasjon

Nils Apelstrand

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

Nordvik Torshov
E-post: v.swedhs@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Seilduksgt 6**

14.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Seilduksgt 6
Organisasjonsnr:	971277572
Gnr./bnr:	228 / 341
Eier(e):	Nils Apelstrand / Lina Maria Apelstrand
Seksjons-/andelsnr:	6
Adresse:	Seilduksgata 6B, 0553 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/seilduksgata6
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/seilduksgata6/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 85764071
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån -

Bank:	Obos-Banken
Lånenummer:	9820.75.64834
Nominell rente (flyt):	7,30 %
Innfrielsesår:	2036
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 1 826 493
Andel av saldo:	kr 143 848
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.991,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 309,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.300,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 33 678	kr 149 042

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE - Seilduksgata 6 - 2025

Møtedato: 9. april
Møtetidspunkt: 17:30
Sted: Teams

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.
Styret har bestått av Nicolas Andresen Bergere (styreleder), Haakon Gunleiksrud og Mikkel Meyn Liljegren. Styret har fortsatt med 2 årlige dugnader, 1 på høsten og 1 på våren.
Siden forrige årsmøte har brann- og redningsetaten vært på kontroll og fant ingen avvik og melde om.

Ytterligere detaljer og avklaringer blir gitt muntlig i møtet.

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. **40 000**,-.
   Styret vedtar intern fordeling.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Det må velges styreleder, styremedlem(mer), og evt. varamedlemmer og valgkomité.

Siden vi ikke har noen valgkomité, blir det styret som presenterer innstillingen og kandidater på årsmøtet.

Haakon fra styret har sagt at han ikke ønsker gjenvalg til styret, så styret anbefaler årsmøtet og velge minst 1 nytt styremedlem på årsmøtet. Om noen i sameiet er nysgjerrige på dette, ta gjerne kontakt med styret.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Bytting av vinduer i sameiet

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Pga. alder og lekking av kulde ønsker styret (og flere i sameiet) og bytte ut vinduene i sameiet.

Styrets innstilling/vurdering:

Styret tar opp til diskusjon hva vi gjør med bytting av vinduer. Støtteordninger for finansiering, samt hvordan sameiet skal finansiere byttene vil bli deler av diskusjonen.

6.2 Endring av husregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husreglene har ikke blitt oppdatert siden 2018. Styret har gått igjennom husreglene og kommet med flere forslag til endringer.

Reglene er hovedsakelig forenklinger og oppdateringer, men noen substantielle endringer er foreslått. Se lenke til eksisterende husregler med forslag til endringer.

Styrets innstilling/vurdering:

Årsmøtet vedtar de reviderte husreglene. Husreglene blir tilgjengeliggjort til alle seksjoner. En kortversjon blir også produsert og tilgjengeliggjort.

Oslo, 21. Mars 2025

Styret i Sameiet Seilduksgata 6

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Seilduksgata 6

Møtedato:	09.04.25
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30.
Møtested:	Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Nico Andresen Bergére foreslått.

Vedtak: Nico Andresen Bergére *(Godkjentmed enstemmig)*

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Haakon Gunleiksrud foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mikkel Meyn Liljegren. foreslått.

Vedtak: Haakon Gunleiksrud ble vedtatt som protokollfører, og Mikkel Meyn Liljegren ble vedtatt som protokollunderskriver. *(Godkjent enstemmig)*

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
6 eiere
0 fullmakter

6 antall stemmeberettigede *(eiere + fullmakter)*

Vedtak: 6 antall stemmeberettigede *(Godkjent enstemmig)*

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Innkalling og møtegjennomføring ble godkjent *(Godkjent enstemmig)*

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Årsrapporten fra sakspapirene ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. *(Godkjent enstemmig)*

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr 40 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Honoraret til styret ble satt til 40 000 *(Godkjent enstemmig)*

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Nico Andresen Bergére ble foreslått som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Nico Andresen Bergére ble valgt. *(Godkjent enstemmig)*

5.2. Valg av styremedlemmer

Mikkel Meyn Liljegren ble foreslått som styremedlem for 1 år.

Styret kan supplere seg selv i løpet av årsmøteperioden. Kristin Ulrikke Rønnestad foreslås som kandidat om hun takker ja.

Vedtak:

Mikkel Meyn Liljegren ble valgt.
Styret kan også supplere seg selv underveis i årsmøteperioden. Årsmøtet foreslår Kristin Ulrikke Rønnestad foreslåes som kandidat til å tas opp i styret om hun selv ønsker.
(Vedtatt enstemmig)

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder: Nico Andresen Bergére Valgt til: Årsmøtet i 2026

Styremedlem : Mikkel Meyn Liljegren Valgt til: Årsmøtet i 2026.

Styremedlem : Kristin Ulrikke Rønnestad Valgt til: Årsmøtet i 2026*.

6. Innkomne forslag

6.1 Bytting av vinduer i sameiet

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Pga. alder og lekking av kulde ønsker styret (og flere i sameiet) og bytte ut vinduene i sameiet.

Styrets innstilling/vurdering:

Styret tar opp til diskusjon hva vi gjør med bytting av vinduer. Støtteordninger for finansiering, samt hvordan sameiet skal finansiere byttene vil bli deler av diskusjonen.

Fra diskusjonen under årsmøtet:

Nico har vært i kontakt med Enova og lest en del dokumentasjon. Vi skal få en vurdering fra en energirådgiver på hvor energieffektiv vår bygning er for å vurdere hvor mye støtte vi kan få fra kommunen til bytting av vinduer.

Vinduene våre er fra 80-tallet. Vi trenger nye vinduer med bedre isolering. Dørene i seksjonene er gode og relativt oppdaterte.

Men å bytte vinduene kommer fortsatt til å bli en stor sum. Vi (sameiet) har også et relativt stort lån. Renten vår fra OBOS Bank er fortsatt høy. Nico foreslår og bytte bank vi har lånet i, eller ihvertfall og se på det i løpet av året.

Kristin jobber i Sveco og kan kanskje få en god pris på en slik tjeneste.

Om vi legger ut jobben for anbud kan Kristin bidra (kostnadsfritt) med underlagsmateriale. Kristin støtter at vi gjør begge deler samtidig, så ikke "kulden bare lekker ut" et annet sted.

Fremgangsmåten foreslås å få en rapport som vi kan bruke når vi legger ut jobben på anbud, så vi får et prisestimat, som vi så kan legge frem for sameiet på et ekstraordinært årsmøte, slik at det ikke blir noen økonomiske overraskelser for noen eiere.

Det uttales stor støtte på årsmøtet til å ta denne jobben i "1 go" heller enn flere omganger.

Det blir sameiet som står for selve prosessen, men det blir trolig også kapitalinnkreving fra seksjonene.

Vedtak:

Styret går videre med prosessen om utbytting av vinduer i sameiet slik beskrevet over. *(Godkjent enstemmig)*

6.2 Endring av husregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husreglene har ikke blitt oppdatert siden 2018. Styret har gått igjennom husreglene og kommet med flere forslag til endringer. Reglene er hovedsakelig forenklinger og oppdateringer, men noen substantielle endringer er foreslått. Se lenke til eksisterende husregler med forslag til endringer.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar oppdaterte husregler for sameiet.

Fra diskusjonen:

Årsmøtet er positive til og godkjenner alle endringer foreslått av styret.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar oppdaterte husregler for sameiet. *(Godkjent enstemmig)*

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Nicolas Andresen Bergère

Protokollvitne:

(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Mikkel Meyn Liljegren

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Seilduksgt 6

Orgnr: 971 277 572

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**329 713**	**211 214**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	176 819	214 985
Endring av egenkapital	0	
Avdrag lån	105 296	96 486
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**71 523**	**118 499**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**401 236**	**329 713**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	427 631	331 627
Kortsiktig gjeld	26 395	1 914
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**401 236**	**329 713**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	808 656	782 956	808 740	808 920
Annen driftsrelatert inntekt		109 371	114 187	114 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**918 027**	**897 143**	**922 740**	**928 920**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	5 640	5 640	5 700	5 700
Styrehonorar	**4**	40 000	40 000	40 000	40 000
Forsikring	**5**	133 196	118 427	144 760	140 160
Forretningsførsel		38 629	37 323	38 640	40 440
Kommunale avgifter		206 197	190 528	222 000	220 080
Eiendomsskatt		1 132	1 132	1 200	840
Energi/fyring		16 053	13 156	20 040	13 200
Kabel-TV/internett		55 324	53 914	55 800	55 560
Vedlikehold	**6**	30 439	32 130	40 000	51 000
Renhold		36 370	33 924	35 100	37 200
Andre driftskostnader	**7**	52 155	15 599	21 080	15 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**615 135**	**541 773**	**624 320**	**619 540**
DRIFTSRESULTAT		**302 892**	**355 369**	**298 420**	**309 380**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**8**	21 588	18 290	0	18 240
Finanskostnader		147 661	158 674	152 000	117 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**126 073**	**140 384**	**152 000**	**98 760**
Resultat		**176 819**	**214 985**	**146 420**	**210 620**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	176 819	214 985		
SUM DISPONERING		**176 819**	**214 985**		

✔ Signert 04-03-2026 09:02:31 UTC Oneflow ID 13552311 Side 2 / 7

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		120 288	120 288
SUM ANLEGGSMIDLER		**120 288**	**120 288**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 101	2 388
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	49 138	44 981
Andre kortsiktige fordringer		689	689
Bankinnskudd		375 703	283 569
SUM OMLØPSMIDLER		**427 631**	**331 627**
SUM EIENDELER		**547 919**	**451 915**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-1 345 257	-1 522 076
SUM EGENKAPITAL		**-1 345 257**	**-1 522 076**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	1 866 781	1 972 077
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 866 781**	**1 972 077**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 413	4 833
Skyldig offentlige avgifter	**12**	-465	-465
Annen kortsiktig gjeld	**13**	-2 553	-2 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 395**	**1 914**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**547 919**	**451 915**

✔ Signert 04-03-2026 09:02:31 UTC Oneflow ID 13552311 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	760 452
Kabel-TV/Internett	48 204
Sum innkrevde felleskostnader	**808 656**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 640.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 40 000.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	106 720
Andre forsikringer	26 476
Sum forsikring	**133 196**

✔ Signert 04-03-2026 09:02:31 UTC Oneflow ID 13552311 Side 4 / 7

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold brannsikring	25 704
Vedlikehold felles vaskeri	4 735
Sum vedlikehold	**30 439**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	2 103
Driftsmaterialer	4 209
Nøkler og låser	24 818
Kostnader dugnad	928
Annen fremmed tjeneste	729
Kontingenter	2 194
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 879
Annen kostnad	10 295
Sum andre driftskostnader	**52 155**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	11 043
Kundeutbytte forsikring	10 545
Sum finansinntekter	**21 588**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-1 522 076
Overført til/fra egenkapital	176 819
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 345 257**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	39 457
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	9 254
Andre forskuddsbetalte kostnader	426
Sum forskuddsbetalte kostnader	**49 138**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-Banken**
Lånenummer	9820.75.64834
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2016
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2036
Rentesats (nominell)	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 800 000**
Lånesaldo 01.01	1 972 077
Opptak i periode	
Avdrag i periode	105 296
Lånesaldo 31.12	**1 866 781**

NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-465
Sum skyldige offentlige avgifter	**-465**

✔ Signert 04-03-2026 09:02:31 UTC Oneflow ID 13552311 Side 5 / 7

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-3 300
Påløpt rente	747
Sum annen kortsiktig gjeld	**-2 553**

✔ Signert 04-03-2026 09:02:31 UTC

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post

NICOLAS ANDRESEN BERGERE Norge

Signert med Norsk BankID

04-03-2026 08:56:09 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Nicolas Andresen Bergere
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3195238
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-01-07

Nicolas Andresen Bergere
nico@franskmann.no
+4797867608

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.255.173

KRISTIN ULRIKKE RØNNESTAD Norge

Signert med Norsk BankID

16-02-2026 13:57:57 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristin Ulrikke Rønnestad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1754085
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1987-08-24

Kristin Ulrikke Rønnestad
kristin.ronnestad@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.254.46.22

MIKKEL MEYN LILJEGREN Norge

Signert med Norsk BankID

04-03-2026 09:02:31 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mikkel Meyn Liljegren
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2147522
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1986-07-28

Mikkel Meyn Liljegren
mmlilje@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 130.195.221.169

Vedtekter
for
Sameiet Seilduksgata 6, 0553 Os

§ 1
Eiendommen gnr. 228, bnr. 341, Seilduksgata 6 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 14 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens innbyrdes størrelse.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke er i h.h.t. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Denne inndelingen er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Fellesarealene disponeres i h.h.t. egen bruksavtale. Denne bruksavtalen er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere og kan endres av sameiemøtet med 2/3 flertall.

§ 2
Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Ovenfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonsloven § 14.

§ 3
Fellesutgifter:

Alle fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4
Pant for felles forpliktelser:
Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder den enkelte sameier en panteobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 85 prosent av låntetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpene er satt i h.h.t. sameiebrøkene.

Panten stilles med kr. 300 pr. 1/979 av eiendommens leieareal. Styret har fullmakt til å øke pantesikkerheten hvert 10 år i h.h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for boligblokk.

§ 5
Sameiemøte:

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år før 1. mai. Innkalling skjer skriftlig, med minst 14 dagers og høyst 20 dagers varsel. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap og dagsorden for møtet.

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Velge styre og revisor

Sameiemøtet kan endre vedtektene og bruksavtale med 2/3 flertall. Salg av mindre deler av sameiets eiendom, så som vaktmesterleilighet og butikker, må vedtaes på sameiemøtet med 2/3 flertall.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som legger fram skriftlig og datert fullmakt.

§ 6
Sameiestyre:

Sameiestyret består av 4 medlemmer. Det består av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Leder og medlemmer velges av sameiemøtet for 1 år av gangen. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne. Styret skal sørge for at det foreligger tilstrekkelige midler til vedlikehold. Styret kan gjøre nødvendige økninger i innkrevingen for å dekke økte utgifter.

Ved behov for signaturer på vedtak o.l., trenger ikke hele styret signere. Det holder med to underskrifter fra styremedlemmer.

§ 7
Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne krever det og oppgir saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer skriftlig, med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 8
Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret.

§ 9
Styret, eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere, og det taes rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 10
Voldgift:

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 11
Forsåvidt gjelder spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i disse vedtekter, skal reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner gjelde.

* * *

Rett kopi bevitnet av:
Advokat Dag Nafstad, MNA
Oslo

* * *

Sameiet Seilduksgata 6
Husordensregler, gjeldende fra 2018

NB: Endringer i forhold til de gamle husordensreglene fra 2014 er markert med rødt



HUSORDENSREGLENE FOR SAMEIET SEILDUKSGATA 6

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Seilduksgata 6. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene.

Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Høylytt ferdsel og tale i trappeoppgangene, bakgården og i portrommet skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Beboerne skal ikke ferdes på loftet mellom kl. 23.00 og 07.00.

Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter.

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl. 08.00 – 19.00, lørdag kl. 11.00 – 17.00 og søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl. 12.00 – 17.00. Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

Fester må varsles én uke i forveien, med plakater på oppslagstavler i portrom og aktuelle oppgang. Telefonnummer til festansvarlig må være synlig. I tillegg kan det varsles på e-post og på Facebook. Fellestoalettet skal ikke benyttes mellom kl. 23 og 07.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

§ 3 Sikkerhet, brannvern og miljø

Det skal være minst én fungerende Ciet Safe røykvarsler i leiligheter under 60 m2 og to i leiligheter over 60 m2. Seksjonseieren er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. Alle beboere i sameiet skal påse at porten og dørene til oppgangene er låst til en hver tid. Det samme gjelder dører til kjeller, loft og trappebodene.

Det er forbudt å røyke eller bruke ild i alle fellesarealene (på takterrassen, på loftet, i trapperom, i kjelleren, i porten og i bakgården). Grilling er likevel tillatt i bakgården. Vær obs på at røyking på fortauet også kan være til sjenanse for beboerne i 1. etasje.

§ 4 Ivaretakelse

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Fri bruk av takterrassen er forbeholdt sameiere.

I bofellesskap som også består av slektninger av eiere har disse ansvar for sine medboeres bruk av takterrassen. Den ordningen innføres på prøve med forbehold om at misbruk fra familiemedlemmer kan føre til fjerning av terrasseprivilegier. Øvrige leieboere får ikke adgang til takterrassen.

Forandringer

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utvendige utseende skal godkjennes av myndighetene på grunn av fredningsvedtaket for Birkelunden kulturmiljø. Større innvendige bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Vedlikehold

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir, matrester eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

§ 5 Ansvar for egen oppgang

Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene / oppgangene. På grunn av renhold og brannfare skal beboerne ikke hensette gjenstander i trappeoppgangene /reposene.

§ 6 Varsling

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene. Seksjonseierne plikter å la styret godkjenne utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av én leietager i et bofellesskap. Styret godkjenner leietagere etter å ha mottatt leietagers navn med én relevant referanse. Paragraf 8 i sameiets vedtekter behandler spørsmål om salg og utleie.

NG JR. AO

§ 7 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.

§ 8 Dyr

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l.) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig.

§ 9 Søppel

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame, sigarettstumper og annet søppel eller å hensette gamle møbler og skrot i sameiets fellesarealer. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og bare legges i søppelcontainere som står i bakgården. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Papir og papp kastes i egne containere – kartonger skal brettes sammen. Dersom papircontainerne er fulle skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

§ 10 Ringeapparater og postkasser

For merking av ringeapparatene/postkassene skal alle benytte sameiets standard. Skiltservice.com har denne standarden.

- Ringeapparatene har sorte navnelapper med hvit skrift som legges inn under knappene for ringeapparatene. (Skiltstørrelsen er15x58mm)
- Postkassene har hvitt skilt med svart skrift. Fonten er font er *SI. 513 intern* med tekststørrelse 5mm.

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne merkelapper utenpå trykknappene for hver leilighet. Slike navnelapper kan fjernes av styret.

§ 11 Sykler

Sykler skal bare festes til sykkelstativene som står i bakgården og i kjeller, og ikke stå løst. Det er forbudt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på alle sameiets fellesområder.

§ 12 Lagring av ved

Vedsekker kan oppbevares i kjelleren under forutsetning av at sekkene ikke ligger direkte på gulvunderlaget (settes på pall) og ikke mot kjellerens vegger. Bestemmelsen er innført for å hindre soppangrep.

§ 13 Fellesvaskeri

Sameiets vaskemaskin er et fellesgode som skal behandles pent. Vaskemaskinen skal rengjøres etter bruk og rester av vaskepulver skal fjernes fra toppen av maskinen. Vasketider er på hverdager fra kl. 08.00 til kl. 22.00 og i helgene fra kl. 10.00 til kl. 22.00.

Vaskemaskinen skal maksimalt ha 5 kilo TØRT tøy i hver vask. Det innebærer at trommelen aldri skal være mer enn ¾ full av tørt tøy. Tepper og tunge gjenstander kan IKKE vaskes i maskinen.

§ 14

Alle eiere må sørge for at de selv og eventuelle leieboere ikke kaster matrester i utslagsvasker eller toaletter. Da unngår vi å tiltrekke rotter til "vår del" av avløpssystemet og vi sikrer at sameiet ikke får en betydelig utgift fordi vannrørene tetter seg og må repareres eller skiftes.

I toalettene må det *bare* kastes toalettpapir som løser seg opp i vann, ikke "tørkepapir" eller annet papir inneholdende fiber.

§ 15 Dugnader

Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse.

§ 15 Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Seilduksgata 6 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet. Nåværende ordensregler ble enstemmig vedtatt på det ordinære sameiermøtet 25/4-2018.

11/6 J.R. 4.0

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hegermanns gate 9 B
Postnr	0478
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	40 /
Gnr.	225
Bnr.	100
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H402
Merkenr.	A2021-1319198
Dato	01.10.2021



Innmeldt av	Petter Eggan

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

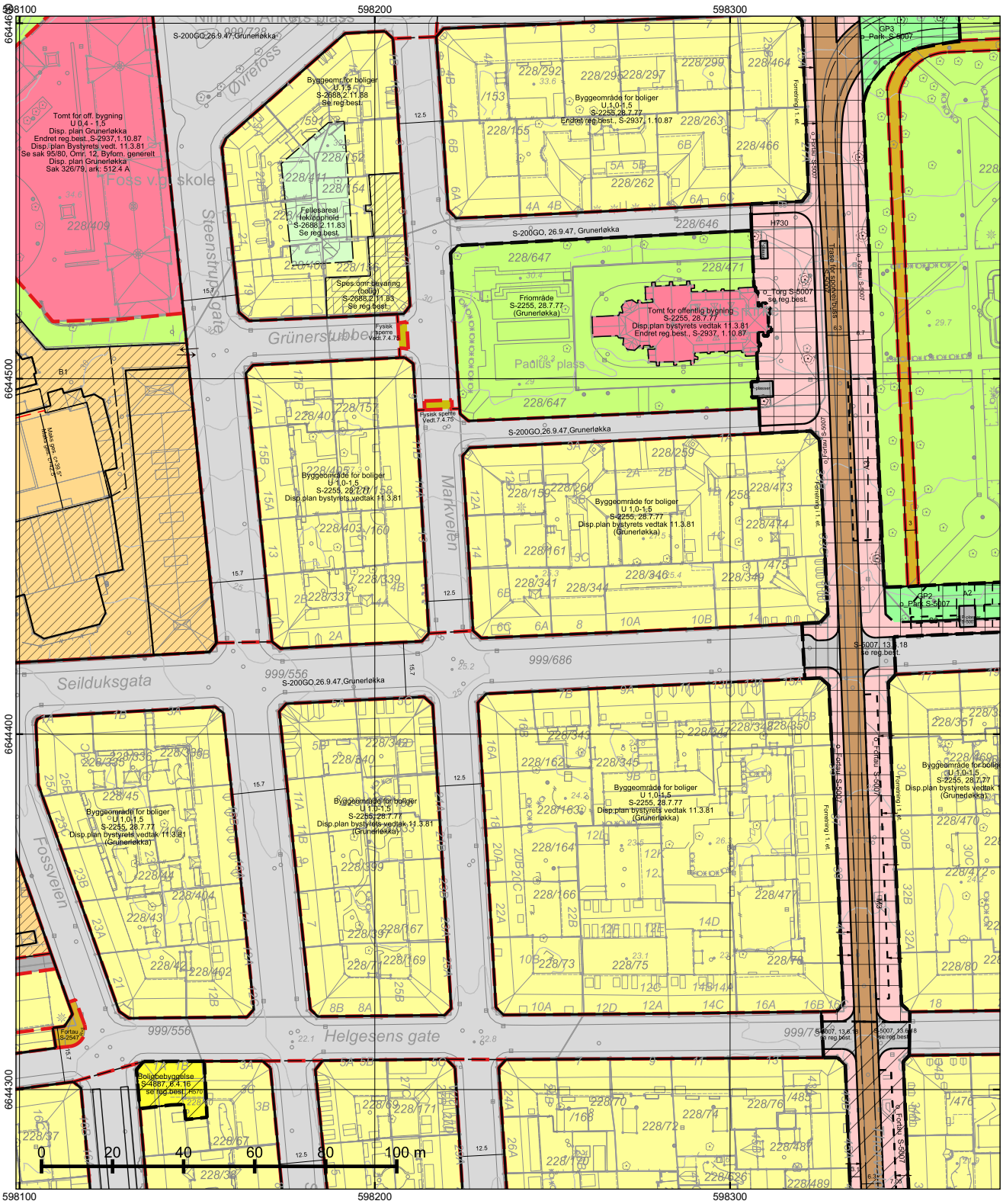
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

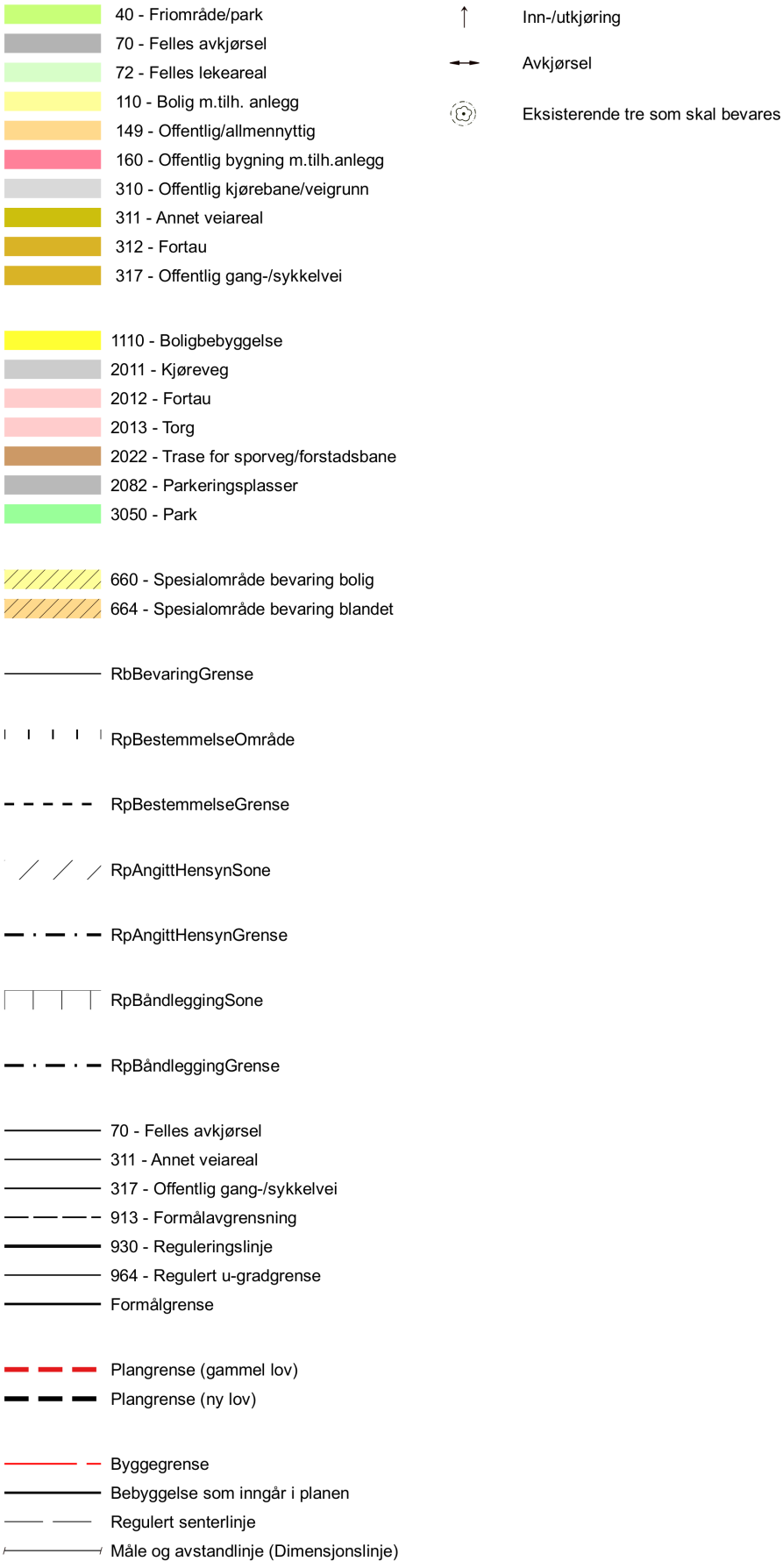
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

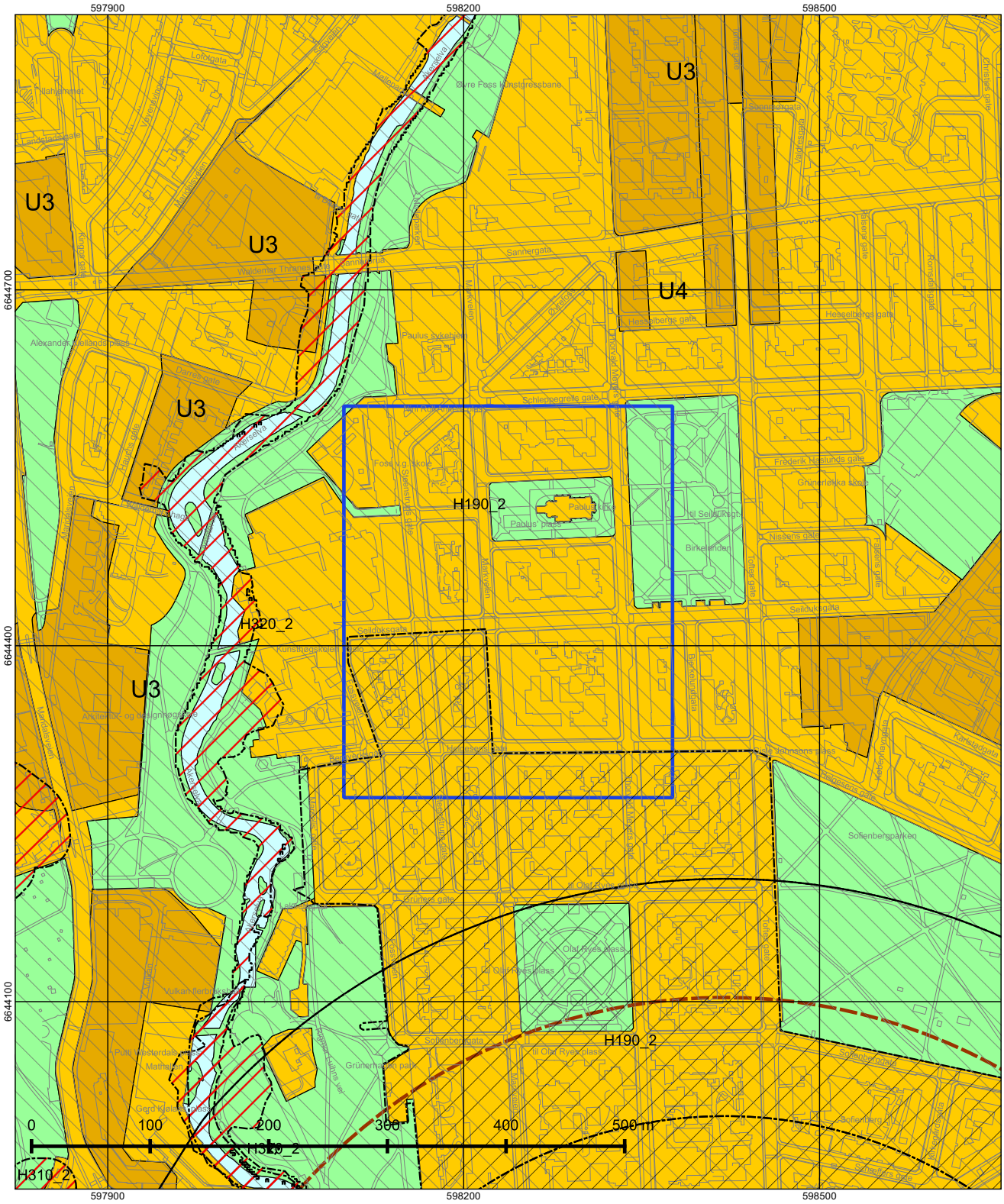
PlottID/Best.nr: 156141/ 86530626
Deres ref.:
Adresse: Seilduksgata 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/341

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)





Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156141/86530626
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

Viktoria Furulund Swedhs
SEILDUKSGATA 6B

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530626
9129939

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 341

Vi viser til bestilling av 20260416 for SEILDUKSGATA 6B.

GNR. 228 BNR. 341

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1889.

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

438 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

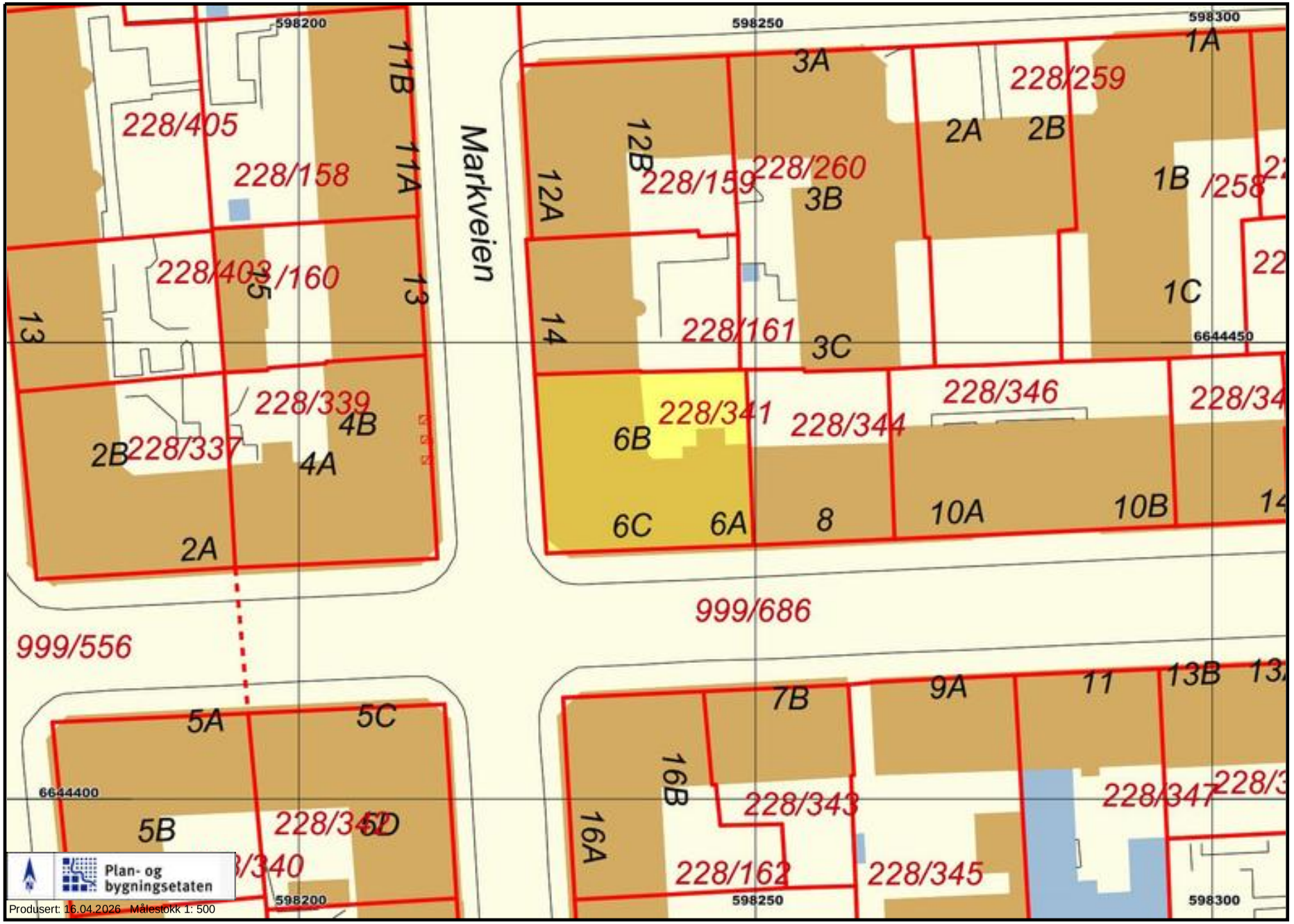
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598200
598250
598300
6644450
6644400
Markveien
228/405
228/158
228/403
228/160
228/339
228/337
228/259
228/260
228/159
228/161
228/346
228/341
228/344
228/343
228/347
228/162
228/345
999/686
999/556
11B
11A
13
15
4B
4A
2A
2B
3A
12B
12A
3B
1A
1B
1C
3C
6B
6C
6A
8
10A
10B
5A
5C
5B
5D
7B
9A
11
13B
16B
16A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 500

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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.

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

Oslo

S-200GO

Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.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

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201411301-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 24.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 6B	Eiendom:	228/341/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SEILDUKSGT 6	Adresse:	Seilduksgata 6, 0553 OSLO
Søker:	REDE ARKITEKTER AS	Adresse:	Markveien 11, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SEILDUKSGATA 6 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201411301			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	07.07.2014	1/9
Plan		30.06.2014	1/12
Fasade			1/13

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SEILDUKSGT 6, Seilduksgata 6, 0553 OSLO, annelise_lehmann@hotmail.com

Bygningsanmeldelse

1581 – 1612
89 89

angaaende Opførelse af et Beboelseshus –

for Matr.-No. 6 – Bakkegaden

Indleveret 30. 9. 89. Attesteret 1241-89 I 12 September 1889

Overværdi den øverste Grundskriftsammenføining
Dørstrøm Kjørevei herregnes til Beboelsesrummene
til Gaardsrummene ved Siden af det fremmerste
Trappe kleine for smalt, da den Rum er 2,70 m. bred
Trappen er Gaardsrummene tilstrækkelig stor, ligeom
der ikke vides at bemærke ved Planen; naar
undtages — at de lange Entrier maa erholde
Ventilation ved Hjælp i Kjøkkenene, og at mindst
en af de indre Dobbeltvægge med Mellemrum gjøres
I Steen type (som for Tegningen anmærket)

Chra. 3. 10. 89.

Hans Linge

349
89

Fremmelig den Indretning af Kjøkken paa Mandalsloft
Ikke ikke nægtes
Chra 4/10 89

Fjellstrup

Sender Ha Skadningscommissionen til Afgivelse af de i
§§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 5te Oktober 1889
C. J. Bull

7. X. 89
8. X. 89

Hæiderforholdet af Feldeggadens Nordlinie forbi
Nr. 6 beskrives ved den rette Linie, som tænkes trukken
fra dens Skjæringspunkt med Hs. Meyers Gades Østlinie til
dens Skjæringspunkt med Markveiens Vestlinie – forøvrigt –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201503884-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tone Temtemoen	Dato: 19.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 6B	Eiendom:	228/341/0/0
Tiltakshaver:	Marionne Gardette	Adresse:	Seilduksgata, 6B, 0553 OSLO
Søker:	NORCONSULT AS	Adresse:	Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SEILDUKSGATA 6 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14. oktober 2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201503884			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	A-10		1/5

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.10.2015 av:

Tone Temtemoen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Marionne Gardette, Seilduksgata, 6B, 0553 OSLO, marion.gardette@gmail.com

A N M E L D E L S E .

Tegning

E.D. BYGNINGSCHEFEN R.I.nr. 1109/37 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 6 Seilduksgaten

Innlevert 22. juni 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 23-6-1937.

G. Gjerdrum

GM/VW.

Ad: 6 Seilduksgaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Alt treverk i nedfallskanalen må fjernes. Bingene må renses og ventileres mot kjelleren. Slissene i yttermuren må gjenmures. Klosettrummet for kolonialbutikken må ha frisklufttilførsel direkte utenfra. Gulvene i badene må utføres så de blir vanntette.

Forøvrig må gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges.

Innkalt: 30 JUN 1937 ✓

Oslo helseråd den 29. juni 1937.

Efter bemyndigelse

H. Mann-Hansen

F.d. til innstilling.

✓ Oslo 30/6.37. G. Gjerdrum

Bgv. bl. 24 X-36. 3000.

Seilduksgata 6

82/2711

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Arbeidet ansees utført
jfr. kontrollerklæring nr 10/87
2/11.87
B Skarnes

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 11/89 dato — sign.

STATISTIKK-PLIKTIG | Tatt i bruk: 1

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Tell. forestå 2a 9a 2o
Hele anlegget

Arbeidets art: Innv. Cad g W.C.'er

Ansvarshavende: Ark. Kjell Ivar Bakke maskinetasje

Seilduksgt. 6, Oslo 5

Byggetillatelse: 14-12-82

Gravetillatelse:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	341		

Matr. nr.: Seilduksgaten 6

Adresse:

Byggherre: Kjell Ivar Bakkemoen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.nr. 02711
Mottatt - 9 JULI 1982

Endrd.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *68 30 4[0]

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	I.nr.
Seildukgaten 6		82/760

Byggherre: A/S Seildukgt. v/Ingar Sand, D.s.
Seildukgt. 6,

OSLO 5

PMB/BS

Dato: 1.juli 1983.

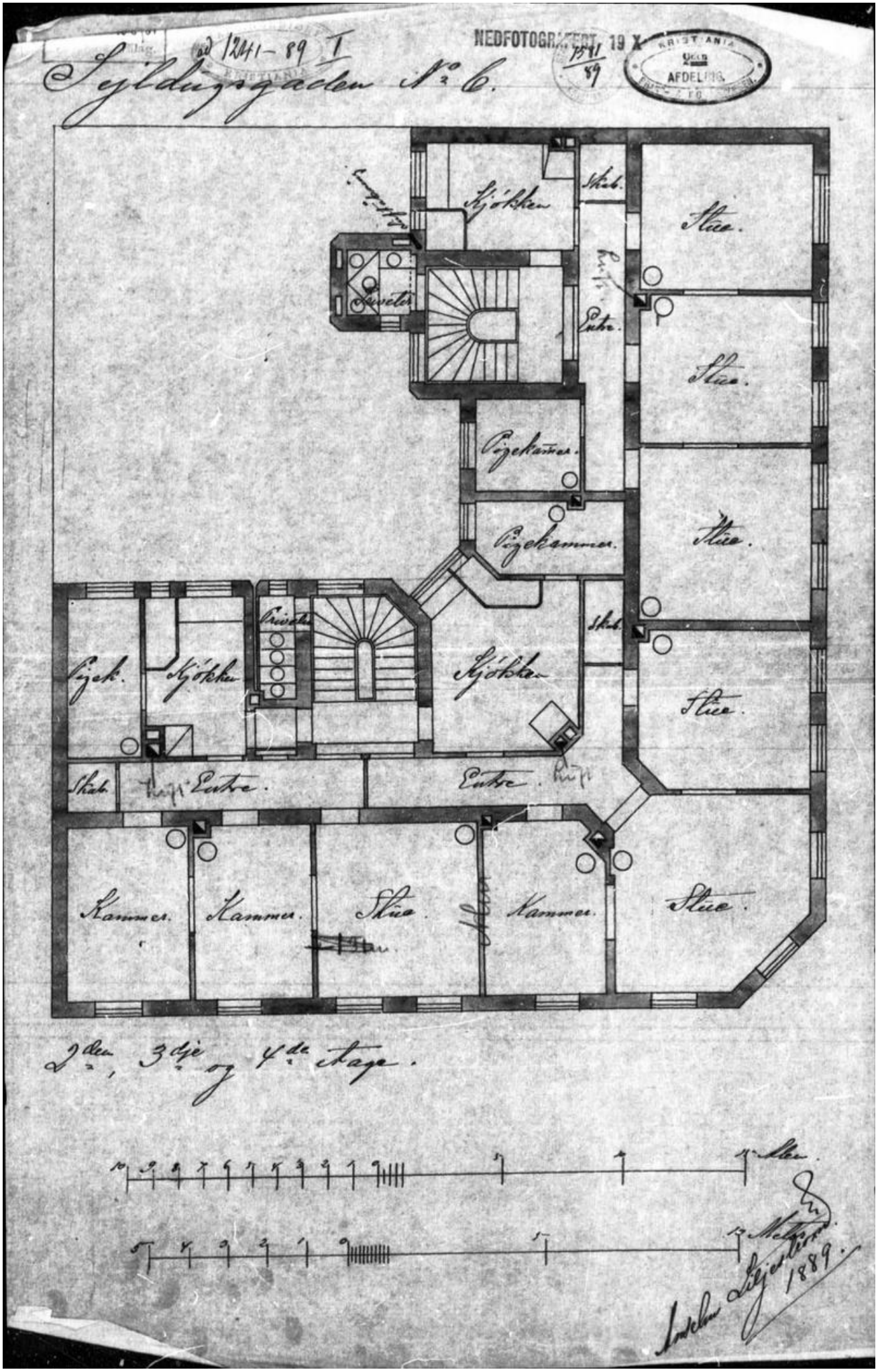
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SH. C-16 ANDVORD


ad 1241-89 I
NEDFOTOGRAFERT 19 X
1241/89
KRISTIANIA
AFDELING
Sydbygningen № 6.
Kjøkken
Skab.
Stue.
Trappe
Trappe
Entre.
Stue.
Pigekammer.
Pigekammer.
Stue.
Trappe
Skab.
Pigek.
Kjøkken
Kjøkken
Stue.
Skab
Trappe
Entre.
Entre.
Trappe
Kammer.
Kammer.
Stue.
Kammer.
Stue.
2den, 3die og 4de Etage.
Stue.
Meter.
Indtegnet Lilleakker 1889.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Seilduksgt. 6
Seilduksgt. 6

0553 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870102067	94/22037

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Ivar Strøm	25. april 1994

Arbeidssted : 228/0341 Seilduksgata 6
Byggherre : Sameiet Seilduksgt. 6
Arbeidets art: TAK- TERRASSE -

FERDIGATTEST

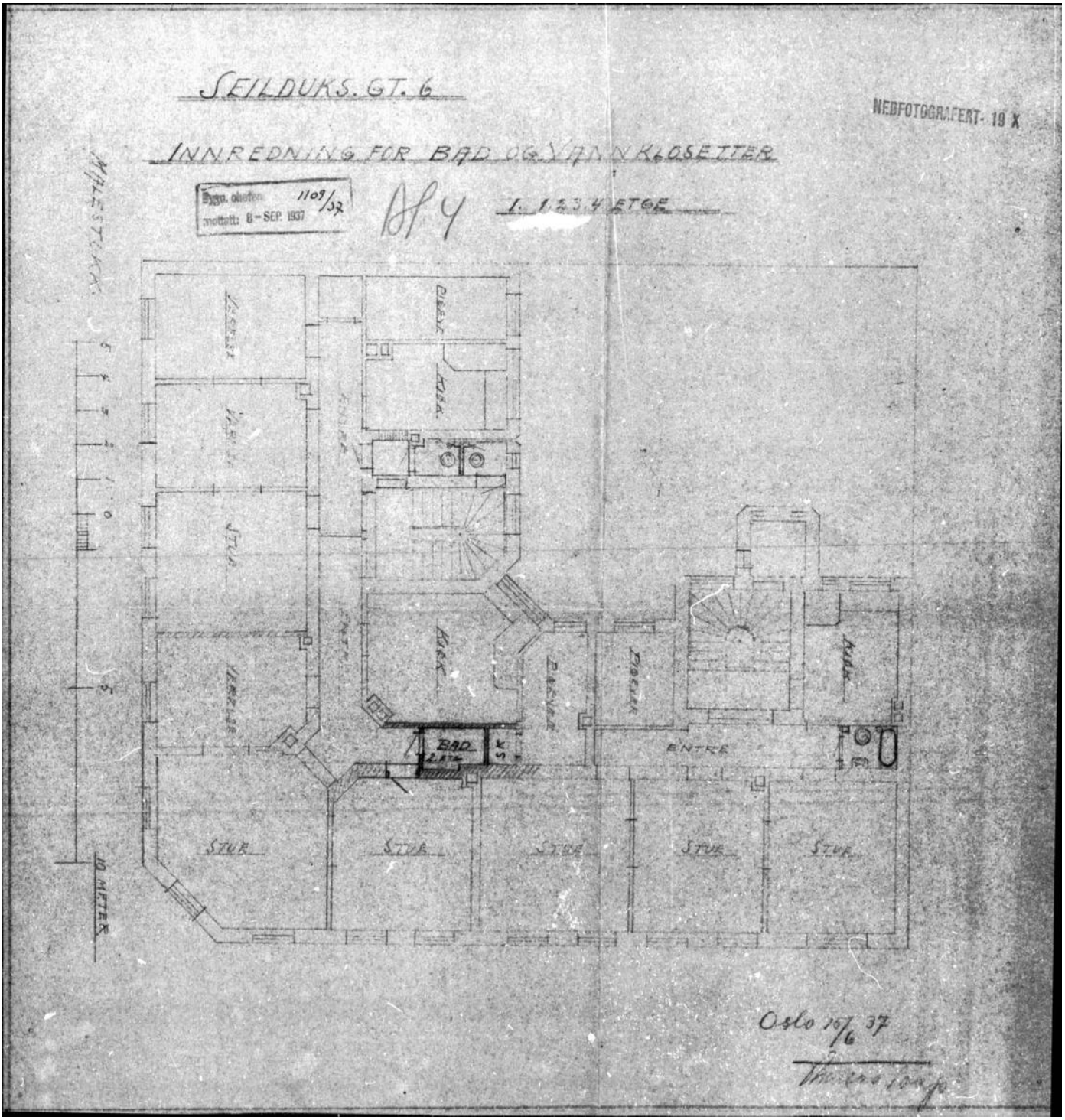
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

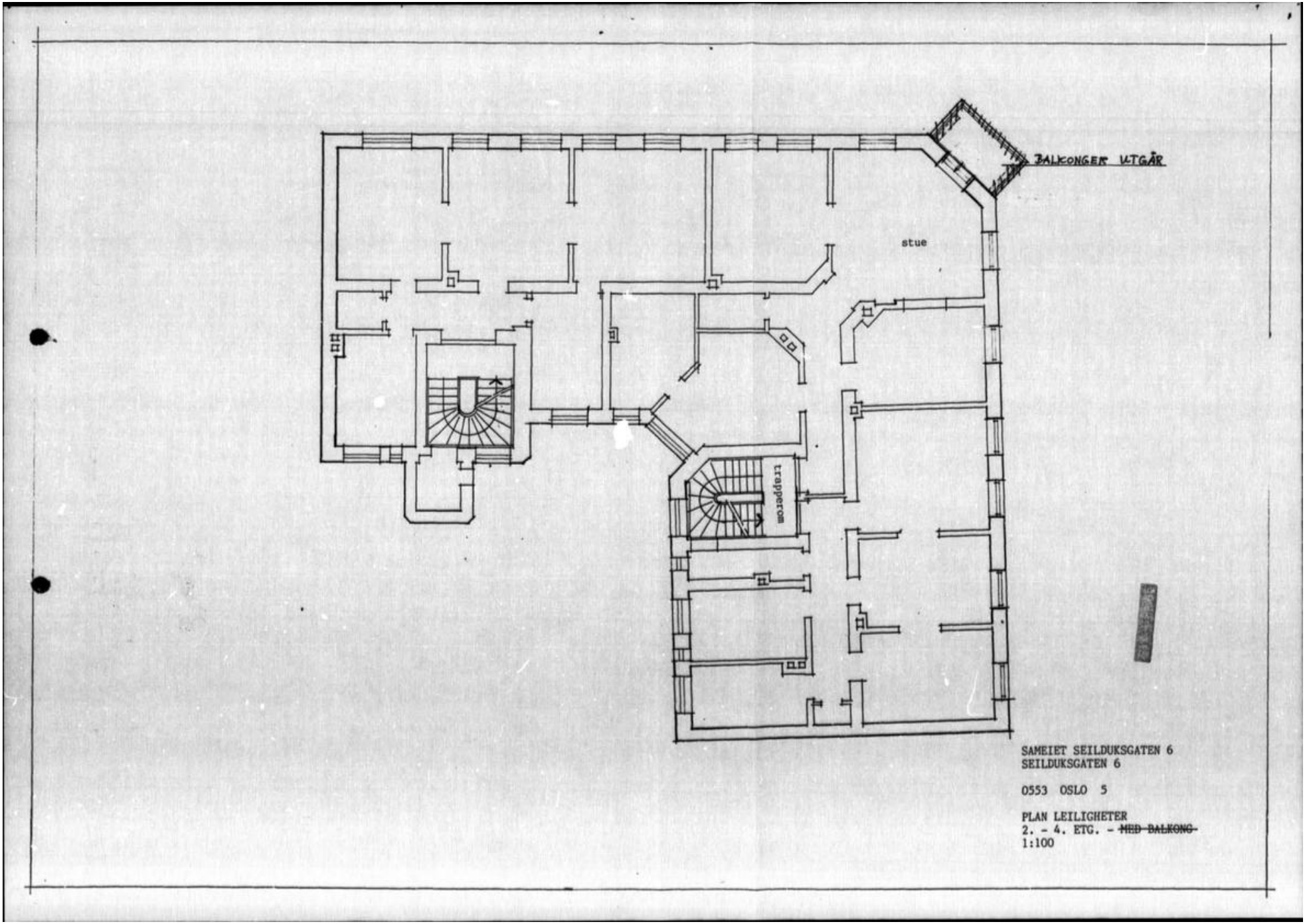
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersynsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor-Ivar Strøm
AVD. ING.


SEILDUKS. GT. 6
INNREDNING FOR BAD OG VANNKLOSETTER
Bygn. oktrn. 1109/37
mottatt: 8 - SEP. 1937
Bf 4
I. 1.2.3.4 ETGE
MÅLESTOKK
STUE
KJØK.
BAD
ENTRE
10 METER
Oslo 10/6 37



SAMEIET SEILDUKSGATEN 6
SEILDUKSGATEN 6

0553 OSLO 5

PLAN LEILIGHETER
2. - 4. ETG. - ~~MED BALKONG~~
1:100

DAGBOKFØRT

11. JULI 85 042196

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembete p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Dag Nafstad	Vektervn. 45, 0681 Oslo 6	195046

	Gnr	Bnr	Kommune
1. EIENDOM	228	341	Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. HJEMMELS-HAVER(E)	A/S Seilduksgata 6	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGEN-ERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] 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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

[X] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftrtredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner = 987	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	22	21			41			61		
2	N	53	22			42			62		
3	B	61	23			43			63		
4	B	43	24			44			64		
5	B	49	25			45			65		
6	B	76	26			46			66		
7	B	93	27			47			67		
8	B	84	28			48			68		
9	B	76	29			49			69		
10	B	93	30			50			70		
11	B	84	31			51			71		
12	B	76	32			52			72		
13	B	93	33			53			73		
14	B	84	34			54			74		
15			35			55			75		
16			36			56			76		
17			37			57			77		
18			38			58			78		
19			39			59			79		
20			40			60			80		
Sum teller = nevner		987	Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		

Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger SN = samleseksjon næringslokaler G = garasjeseksjon

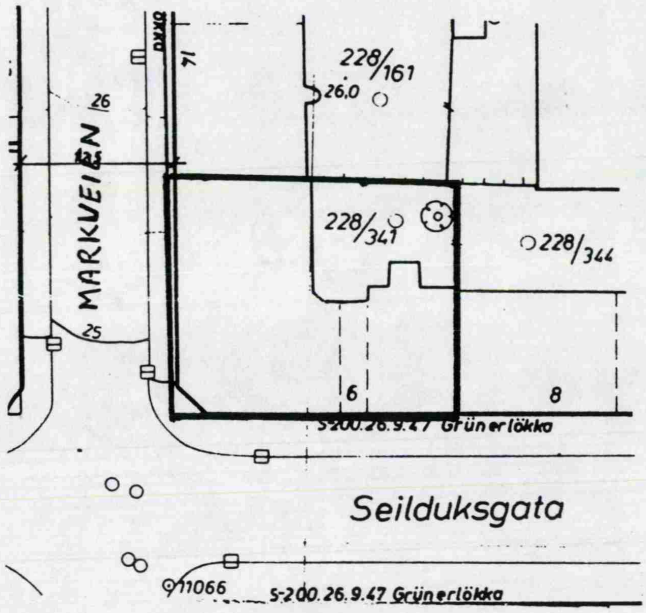
Ad kolonne 3: (sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TEKST

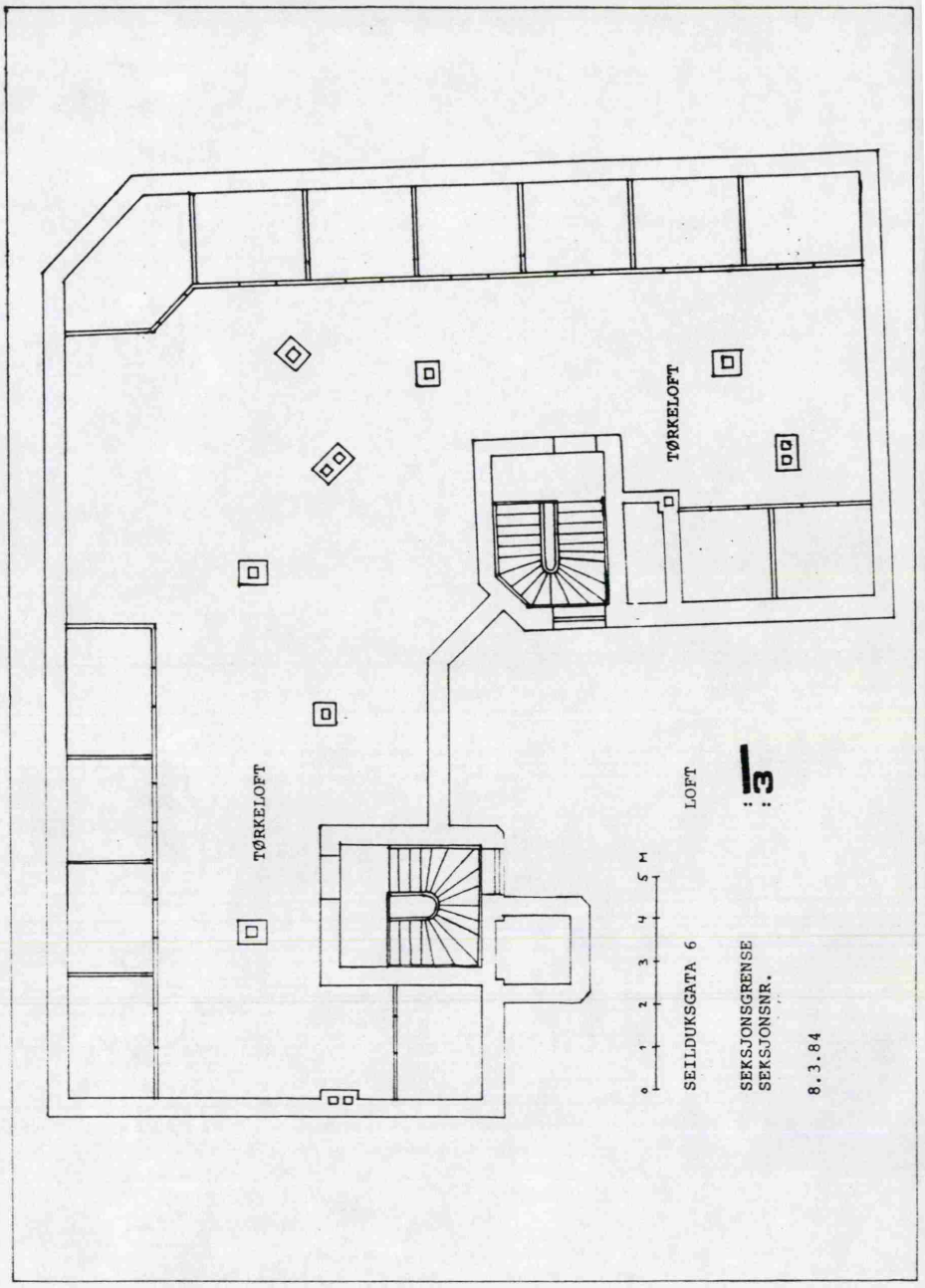
Dato
28.05.85

Sted
Oslo

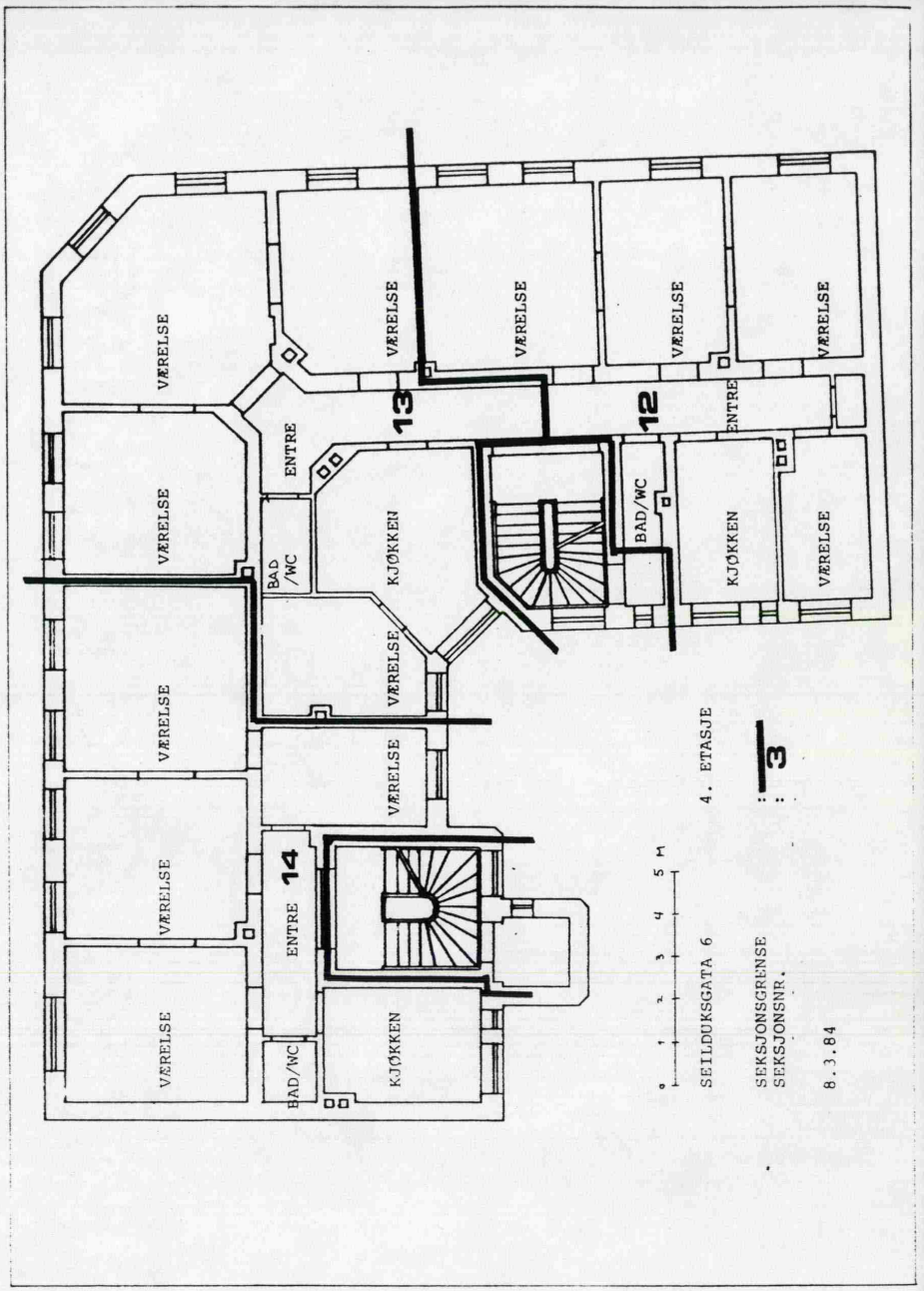
Hjemmelshaver(ne)s underskrift A/S Seilduksgata 6 under oppløsning
Dag Nafstad
ADVOKAT MNA
Dag Nafstad
Vektervelen 45, Oslo 6
etter fullmakt



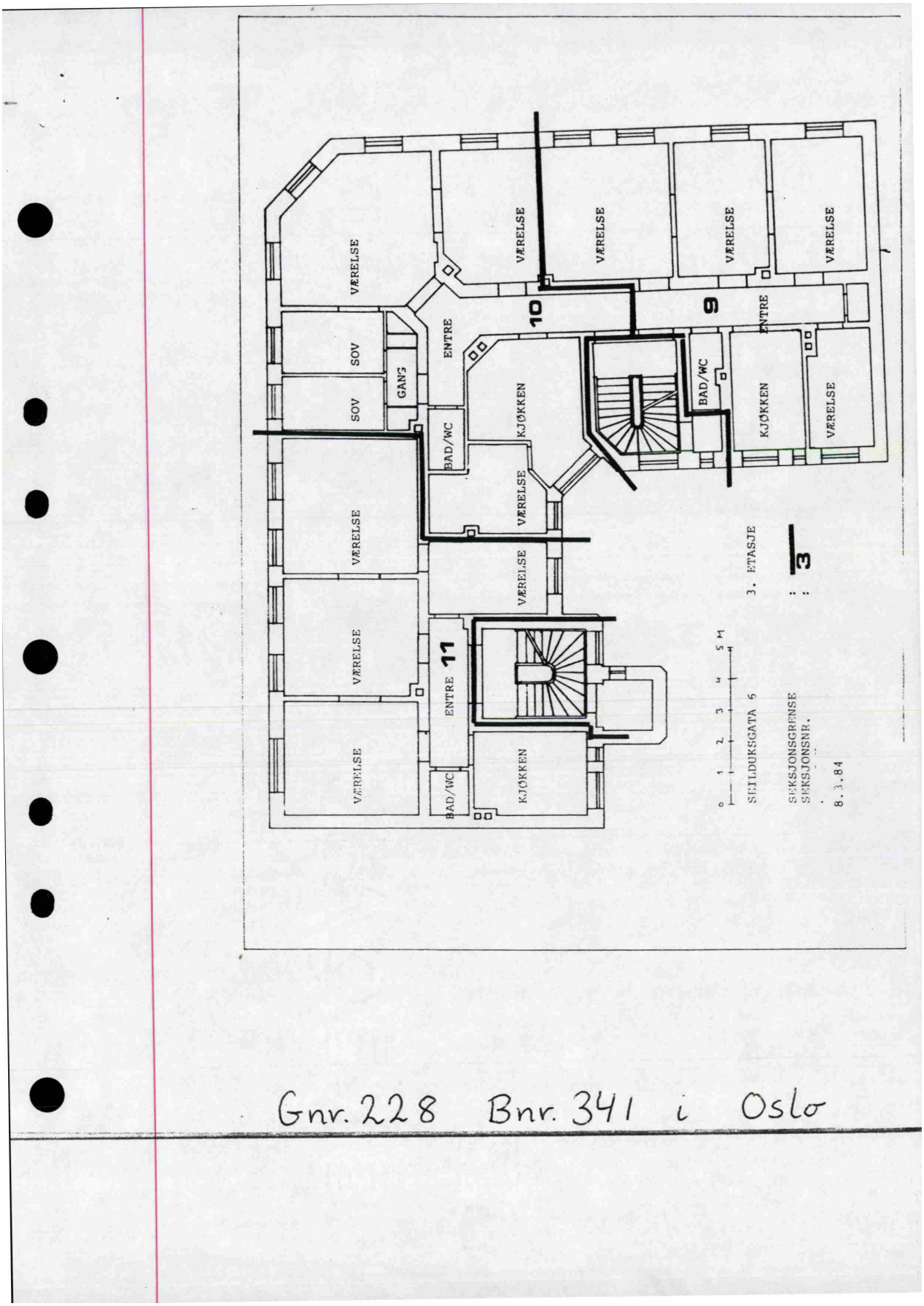
Situasjonsplan
Seilduksgt. 6
Gnr 228, bnr 341 i Oslo



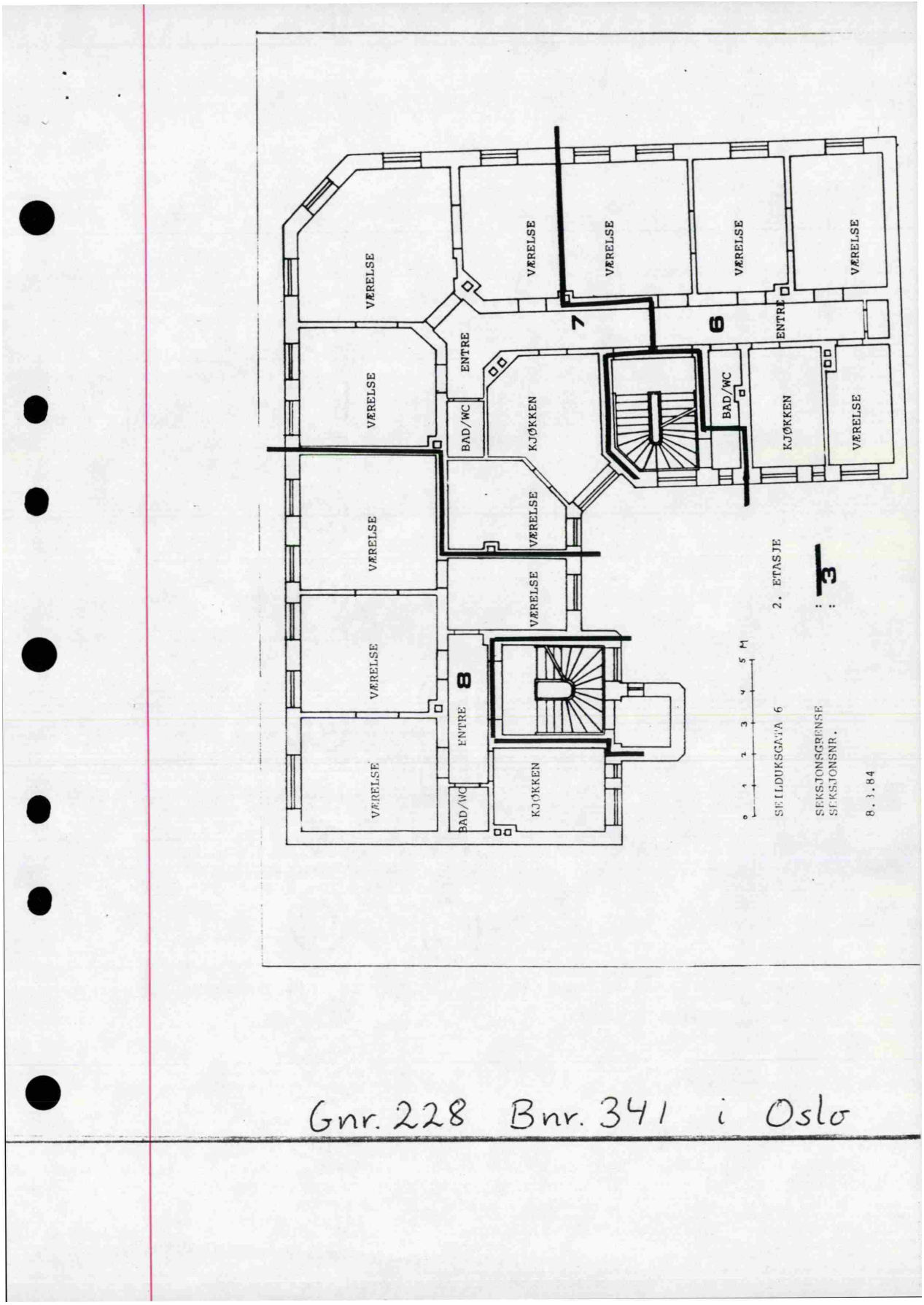
Gnr. 228 Bnr. 341 i Oslo



Gnr. 228 Bnr. 341 i Oslo



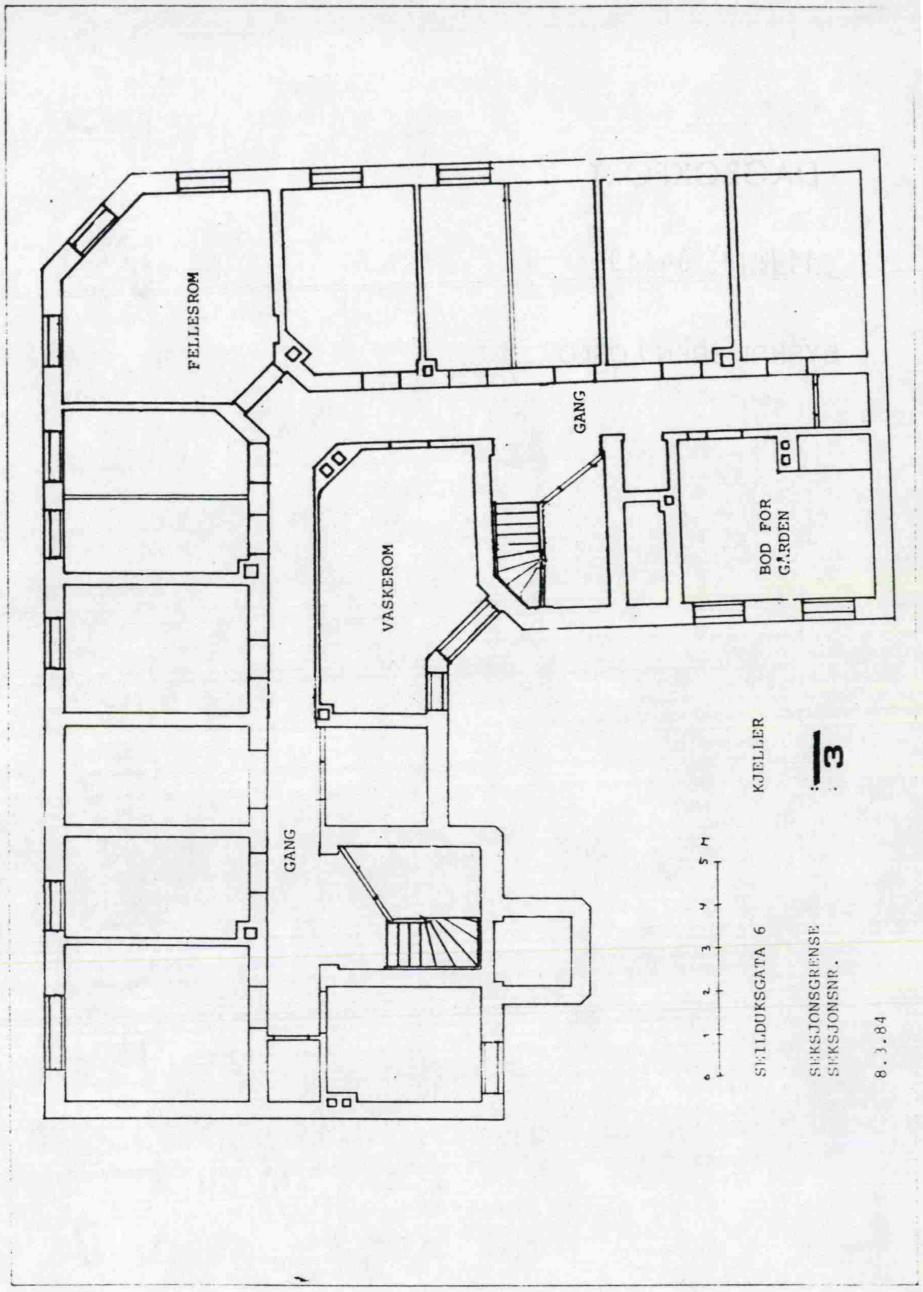
Gnr. 228 Bnr. 341 i Oslo



Gnr. 228 Bnr. 341 i Oslo



Gnr. 228 Bnr. 341 i Oslo



Gnr. 228 Bnr. 341 i Oslo

DAGBOKFØRT

11.JULI 85 041196

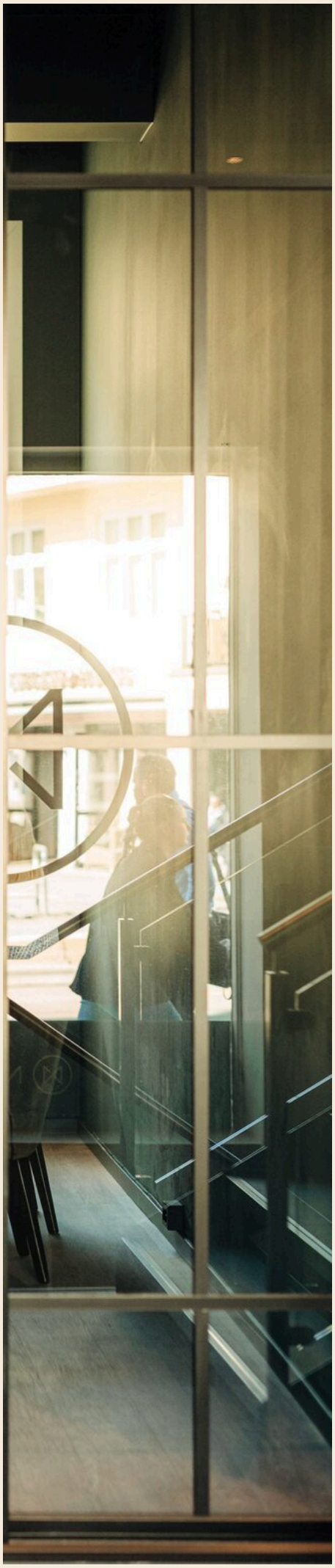
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0124/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seilduksgata 6B 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 341, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890