NORDVIK

# Seilduksgata 13A

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Seilduksgata 13A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 44 | Nabolagsprofil |
| 46 | Vedlegg |
| 53 | Tilstandsrapport |
| 74 | Andre vedlegg |
| 183 | Kontaktinfo |
| 186 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 189 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 190 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 17.09.2026









# Nøkkelinformasjon

3-roms selveierleilighet | To soverom | Solrik balkong | Peis | To boder | Skjermet bakgård | Nær parker og byliv

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 990 000,-** |
| Omkostninger | **152 760,-** |
| Totalpris | **6 219 818,-** |
| Fellesgjeld | **77 058,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 790,-** |
| BRA-i | **63 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1892** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

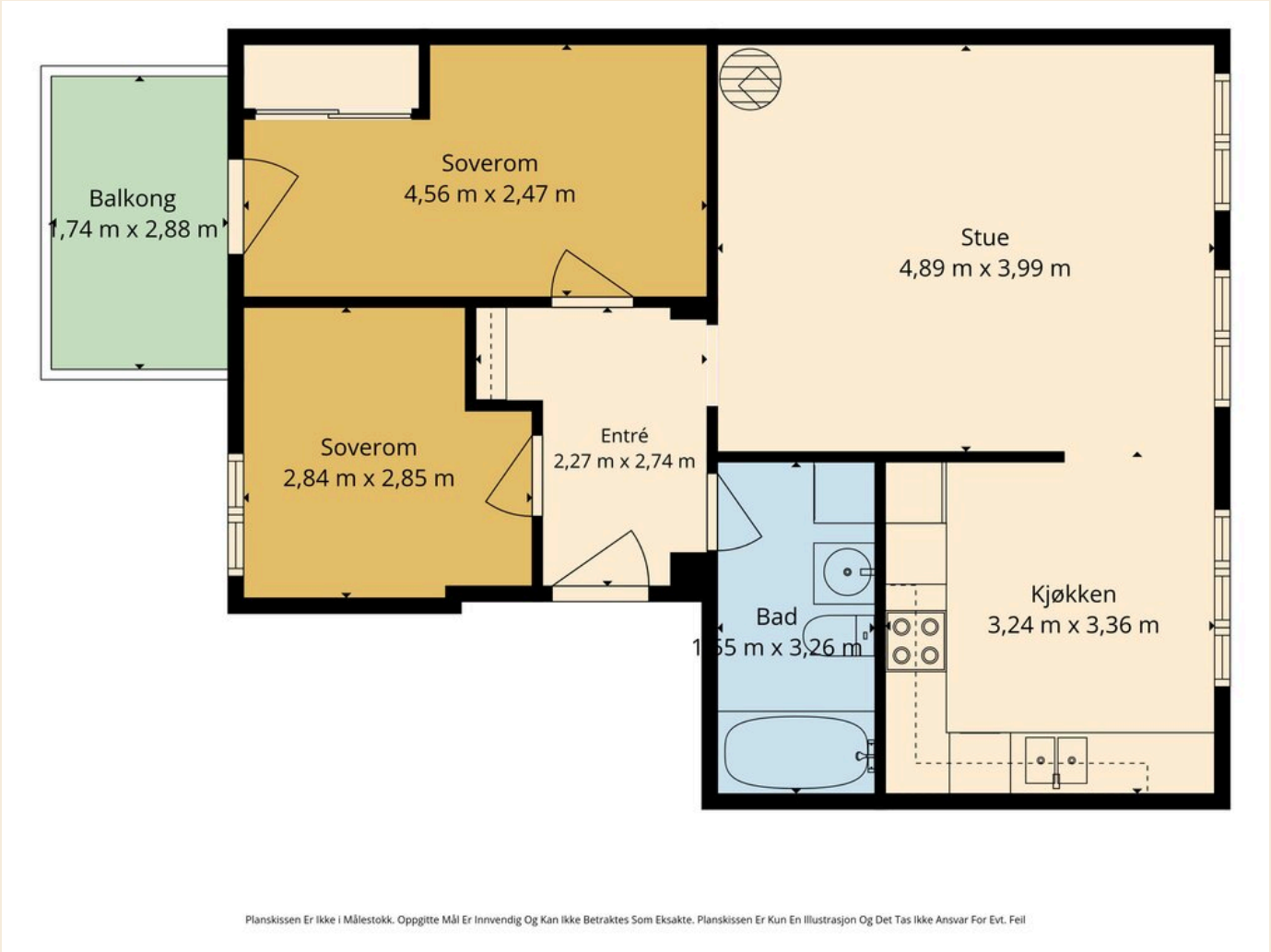
Velkommen til en lys og innbydende leilighet midt på Grünerløkka, med stue, separat kjøkken, to soverom og bad. Boligen har vedovn, gode lysforhold og en solrik balkong mot et grønt og rolig gårdsmiljø. Sameiet har en egen skjermet bakgård med hagemøbler og grillmuligheter, og i tillegg bruksrett til nabobakgård med lekeplass og gressarealer. Her bor du tett på kaféer, restauranter, små butikker, kino, kulturtilbud og parker, samtidig som Akerselva og flere grønne områder gir fine turmuligheter.

Kort fortalt:

- To boder
- To soverom og separat kjøkken
- Lite sameie med sosialt bomiljø
- Nær trikk, buss, parker og Akerselva
- Skjermet bakgård med grillmuligheter og nabobakgård med lekeplass
- Boligen har oppgraderingsbehov og her har du mulighet til å skape drømmenboligen

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm












































LG
Direct Drive 8 / 5kg


LG
Direct Drive 8 / 5kg























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
64-0188/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 348, snr 7 i Oslo kommune

**Selgere**
Elisabet Dahle
Leif Arild Sanden

**Kjøpesum og omkostninger**
5 990 000,- (Prisantydning)
77 058,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 067 058,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
151 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
152 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 219 818,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 232 818,- (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**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

Loft: ca. 2 kvm ALH (4 kvm gulvareal)

**Solforhold**
På balkongen er det sol fra ca kl 9.00 og går ned ca kl 18.30 om sommeren iht. selger.

**Innhold**
4. Etasje: Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue
Loft: Bod
Kjeller: Bod

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

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

Våtrom:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med malt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Børstet stål mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Tekniske installasjoner:

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger. Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Varmtvann er felles i regi av sameiet. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.. Anlegg med automatsikringer. Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet servant og blandebatteri, ca 2010 av Oslo Vann & Varme, Trondheimsveien

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: Reperasjon av tak i 2023 v/ Hagen tak og vedlikehold: Arbeidet har omfattet tetting av diverse lekkasjepunkter, ny omfattende tekking rundt takvinduene, nye pipehatter, slemming/pussing av murpiper, skifte av takluke og skifte av mønepanne. Begge pipeløp rehabilitert i 2014 v/ PEWI

A/S

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Hele bygården blei "bygget om" i forbindelse med byfornyelsen på Grunerløkka på 80-tallet. Det blei også bygget ut en loftsleilighet, men jeg vet ikke når. Har ellers ingen kjennskap til hva som blei foretatt av byggearbeider, eller hvem som utførte arbeidet.

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: Nytt callinganlegg, 2022 (usikker på hvilke firma). Installering av lysarmatur/lamper på loftet i 2024/25 (usikker på hvilke firma) Brannsikring i 2025, utført av Oslo Brannsikring: Seriekoblet alarm Oppgradert brannskille mellom kjeller og 1 etg til brannmotstand EI60. Nye utelamper i portrom i 2026 v/Vito Elektro Service A/S Ny lås i portdør og ytterdør i 2026 v/Lås1 Sikkerhet AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i fliser (gulv og vegger) Tidligere eier meldte om mulig fukt rundt blandebatteri i dusj/baderkar. Svartsopp
fuger rundt blandebatteri/badekar og noen andre steder (f.eks ved håndklede-knagger). Viser forøvrig til takstrapporten.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Brann og redningsetaten i Oslo kommune gjennomførte tilsyn den 26.02.2025. Under tilsynet avdekket ingen avvik på fyringsanlegget.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier skreiv i sin egenerklæring i 2014 at det hadde vært noe fukt nederst på yttervegg i kjellerbod. Har ikke videre kjennskap til dette eller hva som evt er gjort.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier skreiv i sin egenerklæring i 2014 at "gården er fra 1890 og har små setningsskader". Utover det har jeg ingen kjennskap.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det kan forekomme litt dårlig avløp, som at vannet i vasken på badet renner litt sakte. Skjer når vaskemaskinen går samtidig. En og annen gangen trengs det å bruke Plumbo eller lignende, og det fungerer godt.

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I Verdi og lånetakst, v/ Norsk Takseringsforbund, fra september 2014, oppgis det et bruttoareal på 70kvm og bruksareal på 63 kvm. Takstmann v/Stigen boligtakst A/S bekreftet muntlig et boligareal på 63 kvm pr 14.september 2026 (Rapporten foreligger ikke p.t)

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?
Ja
Beskriv: Det er nylig gitt nabovarsel om bygging av balkong i nabobygget i Seilduksgata 11, 2.etasje.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Styreleder i Thorvald Meyers gate 35-41 har informert nabobygårdene om at de har hatt rotter og tjuveri av sykler. De har tatt grep om begge forholdene så vidt jeg vet. Jeg er ikke kjent med at dette har vært et problem i vår bygård.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Bygården har sin egen private bakgård (hage). I tillegg har vi bruksrett på bakgården (hage og lekeplass) som tilhører Thv Meyers gate 35-41.

**Bygningssakkyndig**
Jo Henrik Stigen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1982
En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Trekonstruksjon som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG2 - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Beskrivelse
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1982
Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.
Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
- Det er observert noe bruksslitasje på vinduskarmer.
Konsekvens/tiltak
- Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.
- Konsekvens: Vinduene har oppnådd høy alder og det må forventes økende risiko for slitasjeskader, svekket tetthet og redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.
- Tiltak: Fortsatt vedlikehold må påregnes. Utskifting av vinduene bør forventes på sikt som følge av alder og normal levetidsbetraktning.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av vinduskarmer for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av vinduenes levetid.

TG2 - Ytterdører:
Beskrivelse
En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004.
Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Dører er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
- TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.
Konsekvens/tiltak
- Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.
- Konsekvens: Terrassedøren har oppnådd en alder hvor økt slitasje på beslag, tetningslister og isolerglass må forventes.
- Tiltak: Normal oppfølging og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Trekonstruksjon som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert skjevheter.
- Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
- Ved enkel nivellering av :
- Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 3 cm igjennom rommet.
- Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.
- Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog

påregnes.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.
- Tiltak Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

TG3 - Bad - Generell:
Beskrivelse
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.
Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.
Vurdering av avvik:
- Badets alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt. Det er registrert flere avvik i form av svertesopp i mykfuger, sprukne gulvfliser og aldersrelaterte skader i fuger på gulv og vegger. I tillegg mangler lufting og inspeksjonsmulighet under badekaret, noe som reduserer muligheten for å avdekke eventuelle fukt- eller lekkasjeskader.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.
- Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
- Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Konsekvens: Badet fremstår som et eldre våtrom med ukjent oppbygging og uten fremlagt dokumentasjon på tettesjikt. Registrerte sprekker i fliser, svekkede fuger og svertesopp indikerer aldersrelatert slitasje. Forholdene øker risikoen for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen uten at dette oppdages. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg over tid med fare for følgeskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tiltak: Badet vurderes å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid, og totalrehabilitering må påregnes. Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales det å begrense vannbelastningen ved å benytte dusjkabinett og sørge for jevnlig renhold og kontroll av sluk og fuger.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TGIU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er kjøkken innredning og vegg er mot naboseksjon. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med malt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Børstet stål mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredningen har oppnådd høy alder med registrert bruksslitasje. Som følge av alder må økt vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvekkelse forventes.
- Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvens: Innredningen fremstår funksjonell på befaringsdagen, men alder og slitasje reduserer forventet gjenværende levetid.
- Tiltak: Vedlikehold og utskifting av slitte komponenter må påregnes. Full utskifting av innredningen bør forventes på lengre sikt.

TG2 - Innvendige vannledninger:
Beskrivelse
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
  Konsekvens/tiltak
- Alder
- Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
- Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
- Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.
- Tiltak: Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
- Det må forventes økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov som følge av alder.
- Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG2 - Innvendige avløpsrør:
Beskrivelse
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
  Konsekvens/tiltak
- Konsekvens: Skjulte avløpsrør har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer er økende.
- Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av tilstanden er ønskelig

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

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt 98cm.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fall, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer medfølger handelen. Komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/fryse-skap, vaskemaskin med tørk.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklampe stue, kjøkken, og på begge soverommene.
Svingbar vegglampe over sofaen.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Det vises til vedtektenes pkt. 5.
Utleie kan ikke foretas uten styrets samtykke. Ved skifte av leietaker skal det betales kr 2 000,- til sameiet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og 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. 6.315 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 790,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Totale felleskostnader utgjør kr 5 790 pr. måned, hvorav kr 945 gjelder renter og avdrag på sameiets felleslån og kr 4 845 gjelder ordinære felleskostnader. De ordinære felleskostnadene dekker sameiets løpende drift, herunder blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-TV/bredbånd via GlobalConnect, trappevask/renhold, brensel og strøm, forretningsførsel og løpende vedlikehold.

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

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 567 877,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 271 506,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Internett fra GlobalConnect inkludert i felleskostnader.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Seilduksgata 13, orgnr. 913415221

**Om sameiet**
Sameiet består av 9 seksjoner. Styrets arbeid i 2025 var i hovedsak knyttet til brannsikring, nytt brannvarslingssystem, belysning i portrom og på loft samt ny avtale om trappevask. Regnskapet viser kr 276 875 i påkostning/rehabilitering/investering i 2025. Årsmøteprotokollen for 2026 omtaler ikke vedtatte nye større rehabiliteringsprosjekter utover ordinært og løpende vedlikehold.

Sameiet har bakgård som kan reserveres ved selskap/besøk dersom det varsles i god tid. Gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

Utleie kan ikke foretas uten styrets samtykke. Ved skifte av leietaker skal det betales kr 2 000 til sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Privatpersoner og aksjonær/eier/ledende ansatt i selskap identifiseres. Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner.

**Forretningsfører**
OBF

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 77 058,-pr. 11.09.2026

DNB Bank ASA, lånenummer 16369722526. Annuitetslån med 12 terminer pr. år. Rentesats 6,85 % p.a. pr. 11.09.2026. Ajourført saldo kr 622 585,84. Seksjonens andel av fellesgjelden er kr 77 058. Det gjenstår 112 terminer. Første avdrag var 30.11.2025 og siste termin er opplyst å være 31.12.2035.

Det er ikke opplyst at sameiet er tilknyttet en særskilt sikringsordning for fellesgjeld. De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, begrenset til et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet har lån i DNB Bank ASA. Ajourført lånesaldo pr. 11.09.2026 er kr 622 585,84, hvor seksjonens andel utgjør kr 77 058. Lånet er et annuitetslån med 12 terminer pr. år og rentesats 6,85 % p.a. pr. 11.09.2026. Det gjenstår 112 terminer, og siste termin er opplyst å være 31.12.2035. Lånet er i årsregnskapet opplyst å være tatt opp til vedlikehold og rehabilitering. Det fremgår ikke av fremlagte årsmøtedokumenter for 2026 at ytterligere låneopptak er vedtatt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 29 402,- pr. 31.12.2026

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr -233 308 og negativ egenkapital på kr -416 389. Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr 237 583. Sameiets noter opplyser at det i årene fremover vil bli innkalt tilstrekkelige midler gjennom felleskostnadene til å betjene sameiets lån.

Budsjettet for 2026 viser et forventet årsresultat på kr 47 886. Kommunale avgifter er i årsmøteprotokollen omtalt som sameiets største utgiftspost, og det opplyses om en økning på ca. 15 %. Styret skriver at dette er en av grunnene til at fellesutgiftene må økes jevnt og trutt. OBF foreslo en økning i felleskostnadene/husleien på 3 %, men styret valgte på årsmøtet 23.03.2026 å ikke øke disse på daværende tidspunkt. Fremtidige økninger i felleskostnadene må derfor påregnes i takt med sameiets kostnadsutvikling og betjening av felleslånet.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtektene ble vedtatt 02.03.1999 og senest revidert 28.10.2021. Husordensreglene ble vedtatt 28.10.2021. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler som følger salgsoppgaven.

Utleie krever styrets samtykke. Ved skifte av leietaker betales kr 2 000 til sameiet, og korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Det er egne regler for støy, bruk av balkong, grilling, fellesarealer, bakgård, husdyrhold og dugnad.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Styret kan innkalle til dugnad når dette anses nødvendig. Dersom ingen møter fra en seksjon, verken eier eller fullmektig, belastes seksjonen med kr 800 pr. dugnad. Sameiet gjennomførte vår- og høstdugnad i 2025.

Styret har også bedt eiere/beboere bidra med måking og strøing ved is/snø samt å plukke opp søppel og holde inngangsparti og tilgrensende fortau ryddig.

**Dyrehold**
Hund og katt er tillatt i leilighetene, forutsatt at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte og ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

**Sameiets forsikring**
Fremtind forsikring AS
Polisenr. 2189773

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 282 kvm (Eiertomt)

**Adkomst**
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Seilduksgata på Grünerløkka, like ved Birkelunden. Her bor man i et etablert og urbant boligområde med kort vei til et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Birkelunden ligger i umiddelbar nærhet, og det er også kort vei til blant annet Sofienbergparken og områdene rundt Olaf Ryes plass og Thorvald Meyers gate. Nærområdet byr samtidig på gode muligheter for aktivitet og rekreasjon, med parker, grøntområder og flere kultur- og fritidstilbud innen gangavstand.

**Bebyggelse**
Nærområdet er preget av klassisk og tett bybebyggelse med en tydelig kvartalsstruktur. Hovedtyngden av boligbebyggelsen består av leiegårder og bygårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, gjerne organisert rundt indre gårdsrom. Bebyggelsen er i hovedsak oppført i flere etasjer langs etablerte bygater, og området har bevart mye av den karakteristiske Grünerløkka-bebyggelsen. Innimellom den eldre bebyggelsen finnes også nyere bolig- og næringsbygg. Selve bygningen i Seilduksgata 13 A er oppført i 1892.

**Offentlig kommunikasjon**
Området har meget gode kollektivforbindelser. Fra Birkelunden er det hyppige trikkeforbindelser mot blant annet Oslo sentrum, Majorstuen, Storo og Kjelsås, og holdeplassen betjenes av flere trikkelinjer. I tillegg finnes det flere bussforbindelser i nærområdet. Den sentrale beliggenheten gjør det også enkelt å komme seg rundt til fots eller med sykkel, og Oslo sentrum kan nås på kort tid med kollektivtransport.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument attestert 10.10.1890. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert xx. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet kjøkken har i dag en noe endret planløsning og er omgjort til soverom. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og krever i utgangspunktet ikke godkjennelse fra kommunen. Det stilles dog egne krav for godkjennelse av soverom, meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller disse kravene. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.
Det er etablert bad på deler av originalt tegnet stue og kjøkken er flyttet ut til stuen. Dette er endringer fra boligens hoveddel til hoveddel og krever ikke godkjennelse fra kommunen. Leiligheten er originalt tegnet større enn den står i dag. Det foreligger seksjonering der areal stemmer overens med dagens løsning.

Balkongen fremgår ikke av de fremlagte opprinnelige bygningstegningene, og det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som dokumenterer at balkongen er omsøkt og godkjent av kommunen. Megler har ikke foretatt nærmere undersøkelser av når balkongen ble etablert eller om det foreligger eventuell godkjenning i annen byggesak. Kjøper overtar risikoen for forholdet, herunder eventuell fremtidig søknadsplikt, krav om godkjenning eller andre pålegg fra offentlige myndigheter.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202504538
Seilduksgata 11 - mulig ulovlig forsamlingslokale

Saksnummer
202610418
Seilduksgata 11 - oppføring av balkong

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

Saksnummer
202523201
Thorvald Meyers gate 37 - utskifting av vareheis

Saksnummer
202505942
Seilduksgata 17 - ulovlig utvidelse av uteservering - Los Tacos

Saksnummer
202504084
Seilduksgata 17 - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Saksnummer
202605423
Helgesens gate 14D - mulig ulovlig brannfare, manglende vinduer og ventilasjon i utleieleilighet

Saksnummer
202523234
Helgesens gate 12 F - bruksendring av rom i underetasje til bolig - H0103 (seksjon 35)

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/228/348/7:
30.03.1875 - Dokumentnr: 927252 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1987 - Dokumentnr: 26541 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver kvartal 23 06 04
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1990 - Dokumentnr: 62333 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1 -
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:9
Erklæring m/div bestemmelser angående rømningsvei v/brann
mv. kan ikke avlyses uten ved samtykke av bygningsjefen i
Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1991 - Dokumentnr: 895 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:73 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:73 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:162
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:163
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:1
-Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:166
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:1
-Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:1
-Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1
-Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:1
-Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:1
- Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:6
Erkl. ang. rett til adkomst,vedlikehold av tekniske ledninger, mv.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1
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

05.06.1991 - Dokumentnr: 27988 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 444/509

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/509
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER.

10.11.1987 - Dokumentnr: 74357 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:1
-Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:15
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1991 - Dokumentnr: 11252 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:9
Erkl ang rett til adkomst, anlegge/vedlikeholde tekniske ledninger. Flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo komune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1991 - Dokumentnr: 44557 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1
- Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:8
Rett vedr. rømmningsvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningssjefen i Oslo.
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyst bestemmelser knyttet til gårdsrom og fellesarealer. Beboere i flere eiendommer i kvartalet er gitt rett til adkomst til og bruk av en nærmere angitt del av eiendommen. Det er videre tinglyst rett for øvrige eiendommer i området til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger over eiendommen samt nødvendig adkomst i forbindelse med riving, utbedring og vedlikehold. Ubebygget areal på eiendommen tillates ikke benyttet til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Det er også tinglyst rett til rømningsvei i branntilfelle for Seilduksgata 11 seksjon 1 og 2 gjennom dør mellom loftsetasjene i Seilduksgata 11 og Seilduksgata 13. Rømningsveien skal kunne benyttes uten bruk av nøkkel.

Eiendommen inngår i det forskriftsfredede Birkelunden kulturmiljø. Fredningen omfatter blant annet eiendommens utvendige arealer og bygningens eksteriør. Tiltak og endringer som berører eksteriør eller kulturmiljø kan være avhengig av særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

**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 inngår i det forskriftsfredede kulturmiljøet Birkelunden og er registrert som «Seilduksgata 13, Bygårdsanlegg». Både leiegården og tilhørende utomhuselement er registrert som forskriftsfredet etter kulturminneloven § 20. Fredningen innebærer at tiltak som kan påvirke bygningens eller kulturmiljøets verneverdier, herunder blant annet endringer på fasade, balkonger, vinduer, tak og andre utvendige bygningsdeler, kan være underlagt særskilte restriksjoner og krav om tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende fredningsbestemmelser og avklare eventuelle planlagte tiltak med rette myndighet.

# 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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi kommer til å savne å bo midt på Løkka, med byliv, mennesker og alt du trenger rett utenfor døren. Den nydelige bakgården gir et grønt og fredelig pusterom fra bylivet, mens den solrike balkongen er perfekt for lange frokoster, ettermiddagskaffe og late sommerkvelder.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Sameiet er lite og hyggelig, med en fin blanding av både unge og litt eldre beboere. Det er et sosialt og inkluderende miljø, hvor man gjerne sier hei og slår av en prat når man møtes i oppgangen eller på dugnad.
Vi har en egen, skjermet bakgård som fungerer som et rolig og hyggelig samlingspunkt med hagemøbler og grillmuligheter. I tillegg har sameiet bruksrett til bakgården i Thorvald Meyers gate 35–41, med blant annet stor, fin lekeplass, sandkasse, basketballkurv og gressplener.
Det er også et hyggelig fellesskap rundt små og store begivenheter – som for eksempel kor-konsert i bakgården på 17. mai og fotball-VM ute på storskjerm.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Løkka er et levende og vitalt nabolag, og noe av det vi har satt aller mest pris på, er hvor utrolig mye man har i nærheten. Her er det kort vei til kino, teater, konserter, kaféer, restauranter og små, hyggelige butikker – samtidig som parker, grøntområder og lekeplasser gir rom for litt mer ro.
På søndager er det ekstra hyggelig å rusle bort til bruktmarkedet på Birkelunden, ta en kaffe og se på livet. For oss har en god kaffe hos Tom Wendelboe blitt en liten hverdagsfavoritt, og er været fint, så elsker vi å finne et bord i sola hos Skaal eller Fat City for et godt glass vin og en smårett. Det er denne blandingen av byliv, mennesker, små perler og grønne pusterom som gjør området så fint å bo i.
Og når man skal videre, er kollektivtilbudet fantastisk. Trikk 12, 15 og 18 og buss 30 går rett utenfor og tar deg videre mot Storo, Jernbanetorget eller Aker Brygge. Det er flere skoler i nærheten, både grunn- og videregående skoler, barnehager og rett nede i veien ligger Kunsthøgskolen. Få med deg julemarkedet der! I tillegg finnes det et stort utvalg av treningssentre i nærheten, så det meste man trenger i hverdagen er faktisk innen rekkevidde

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Når vi vil ut og gå, er det egentlig bare å gå ut døren – her finnes mange fine turmuligheter like i nærheten. En favoritt er å følge Akerselva, hvor man raskt føler at man er litt på tur, selv om man fortsatt befinner seg midt i byen.
Kubaparken er også et hyggelig sted å rusle innom, særlig på sommeren når parken fylles av liv.
Sofienbergparken er perfekt for picnic, petanque og bordtennis, eller så kan en ta seg en sykkeltur oppover Maridalen, til Botanisk hage eller til sjøen for et bad.

**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. 50 216,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 129 491,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2026

**Ansvarlig megler**
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Seilduksgata 13A

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 141 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)** | **3 min** |
| 538 elever, 23 klasser | 0.3 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | **9 min** |
| 494 elever, 24 klasser | 0.7 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)** | **13 min** |
| 451 elever, 23 klasser | 1 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | **10 min** |
| 431 elever, 30 klasser | 0.9 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | **19 min** |
| 227 elever, 16 klasser | 1.6 km |
| **Foss videregående skole** | **4 min** |
| 600 elever, 20 klasser | 0.3 km |
| **Elvebakken videregående skole** | **11 min** |
| 576 elever | 1 km |

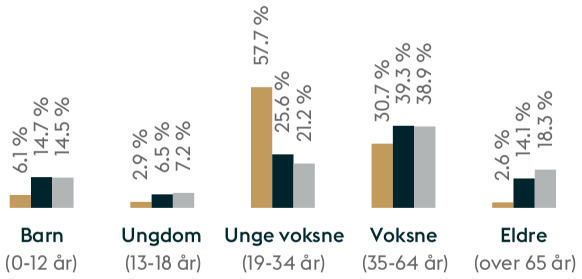
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Birkelunden** | **4 min** |
| Linje 11, 12, 18 | 0.3 km |
| **Birkelunden** | **4 min** |
| Linje 11N, 12N, 30 | 0.3 km |
| **Carl Berners plass** | **18 min** |
| Linje 5 | 1.4 km |
| **Tøyen stasjon** | **21 min** |
| Linje RE30, R31 | 1.7 km |
| **Oslo S** | **23 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 1.9 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Seilduken barnehage A/L (1-6 å...** | **4 min** |
| 54 barn | 0.3 km |
| **Gaia barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 79 barn | 0.3 km |
| **Grünerhagen barnehage (1-5 år)** | **6 min** |
| 48 barn | 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Olaf Ryes plass | 1 043 | 660 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

### Kvalitet på skolene

Bra 71/100

### Naboskapet

Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Foss v.g. skole/grunerløkka | 4 min |
| Grünerløkka skole | 4 min |
| SATS Ringnes Park | 6 min |
| Fitness24Seven Grünerløkka | 5 min |

*«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Leif Arild Sanden | 9578-5993-4-2711570 | 2026-09-18 14:12:37 |
| Elisabet Dahle | 9578-5993-4-1877828 | 2026-09-18 14:06:03 |

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
18. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0188/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Seilduksgata 13A, 0553 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Grünerløkka

**Selgere**
Elisabet Dahle, Leif Arild Sanden

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 2014

**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: 2189773
Forsikret i: Fremtind 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:** Skiftet servant og blandebatteri, ca 2010 av Oslo Vann & Varme, Trondheimsveien

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Reperasjon av tak i 2023 v/ Hagen tak og vedlikehold: Arbeidet har omfattet tetting av diverse lekkasjepunkter, ny omfattende tekking rundt takvinduene, nye pipehatter, slemming/pussing av murpiper, skifte av takluke og skifte av mønepanne. Begge pipeløp rehabilitert i 2014 v/ PEWI A/S

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Hele bygården blei "bygget om" i forbindelse med byfornyelsen på Grunerløkka på 80-tallet. Det blei også bygget ut en loftsleilighet, men jeg vet ikke når. Har ellers ingen kjennskap til hva som blei foretatt av byggearbeider, eller hvem som utførte arbeidet.

---

**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:** Nytt callinganlegg, 2022 (usikker på hvilke firma). Installering av lysarmatur/lamper på loftet i 2024/25 (usikker på hvilke firma) Brannsikring i 2025, utført av Oslo Brannsikring: Seriekoblet alarm Oppgradert brannskille mellom kjeller og 1 etg til brannmotstand El60. Nye utelamper i portrom i 2026 v/Vito Elektro Service A/S Ny lås i portdør og ytterdør i 2026 v/Lås1 Sikkerhet 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?**

Ja

**Beskriv:** Sprekker i fliser (gulv og vegger) Tidligere eier meldte om mulig fukt rundt blandebatteri i dusj/baderkar. Svartsopp fuger rundt blandebatteri/badekar og noen andre steder (f.eks ved håndklede-knagger). Viser forøvrig til takstrapporten.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Brann og redningsetaten i Oslo kommune gjennomførte tilsyn den 26.02.2025. Under tilsynet avdekket ingen avvik på fyringsanlegget.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere eier skreiv i sin egenerklæring i 2014 at det hadde vært noe fukt nederst på yttervegg i kjellerbod. Har ikke videre kjennskap til dette eller hva som evt er gjort.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere eier skreiv i sin egenerklæring i 2014 at "gården er fra 1890 og har små setningsskader". Utover det har jeg ingen kjennskap.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det kan forekomme litt dårlig avløp, som at vannet i vasken på badet renner litt sakte. Skjer når vaskemaskinen går samtidig. En og annen gangen trengs det å bruke Plumbo eller lignende, og det fungerer godt.

---

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

Ja

**Beskriv:** Tidvis skjeggkre på badet.

---

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I Verdi og lånetakst, v/ Norsk Takseringsforbund, fra september 2014, oppgis det et bruttoareal på 70kvm og bruksareal på 63 kvm. Takstmann v/Stigen boligtakst A/S bekreftet muntlig et boligareal på 63 kvm pr 14.september 2026 (Rapporten foreligger ikke p.t)

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det er nylig gitt nabovarsel om bygging av balkong i nabobygget i Seilduksgata 11, 2.etasje.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Styreleder i Thorvald Meyers gate 35-41 har informert nabobygårdene om at de har hatt rotter og tjuveri av sykler. De har tatt grep om begge forholdene så vidt jeg vet. Jeg er ikke kjent med at dette har vært et problem i vår bygård.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Bygården har sin egen private bakgård (hage). I tillegg har vi bruksrett på bakgården (hage og lekeplass) som tilhører Thv Meyers gate 35-41.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 64-0188/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Elisabet Dahle** | **2026-09-18** | **Leif Arild Sanden** | **2026-09-18** |

Identifikasjon

Elisabet Dahle

Identifikasjon

Leif Arild Sanden

Signicat

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Seilduksgata 13 A, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 348, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 14.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3909 **Eiendomsverdi ref nr:** WP8395

**Autorisert foretak:** Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

## Norsk takst

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1982

En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004.

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Trekonstruksjon som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Børstet stål mellom over og underskap.
Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

# Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

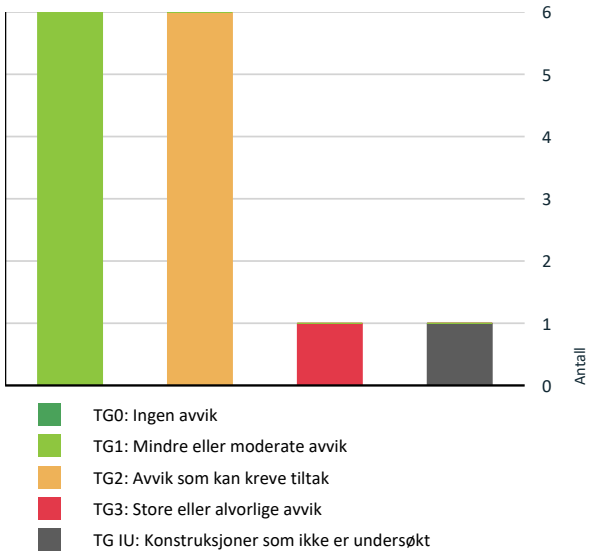
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

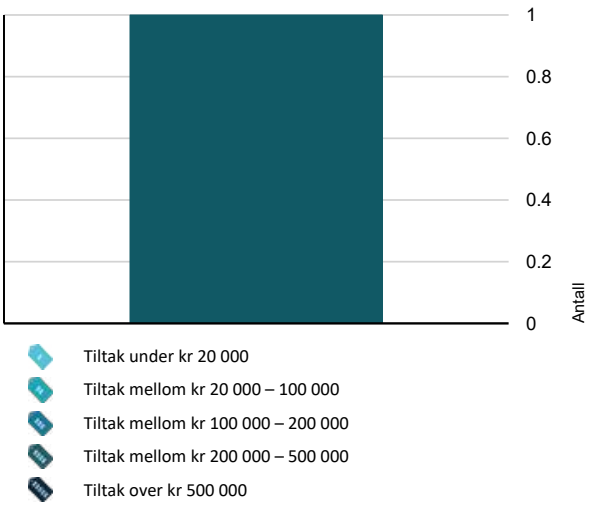
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt 98cm. Gå til side
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1892

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1982

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

• Det er observert noe bruksslitasje på vinduskarmer.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens
Vinduene har oppnådd høy alder og det må forventes økende risiko for slitasjeskader, svekket tetthet og redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.
Tiltak
Fortsatt vedlikehold må påregnes. Utskifting av vinduene bør forventes på sikt som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av vinduskarmer for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av vinduenes levetid.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt en dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Dører er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens
Terrassedøren har oppnådd en alder hvor økt slitasje på beslag, tetningslister og isolerglass må forventes.
Tiltak
Normal oppfølging og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt 98cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fall, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Trekonstruksjon som etasjeskille.

# Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 3 cm igjennom rommet.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2014.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.
Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

**Vurdering av avvik:**
• Badets alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt. Det er registrert flere avvik i form av svertesopp i mykfuger, sprukne gulvfliser og aldersrelaterte skader i fuger på gulv og vegger. I tillegg mangler lufting og inspeksjonsmulighet under badekaret, noe som reduserer muligheten for å avdekke eventuelle fukt- eller lekkasjeskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

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

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens
Badet fremstår som et eldre våtrom med ukjent oppbygging og uten fremlagt dokumentasjon på tettesjikt. Registrerte sprekker i fliser, svekkede fuger og svertesopp indikerer aldersrelatert slitasje. Forholdene øker risikoen for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen uten at dette oppdages. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg over tid med fare for følgeskader på tilliggende konstruksjoner.
Tiltak
Badet vurderes å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid, og totalrehabilitering må påregnes. Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales det å begrense vannbelastningen ved å benytte dusjkabinett og sørge for jevnlig renhold og kontroll av sluk og fuger.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 4. ETASJE > BAD

## TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er kjøkken innredning og vegg er mot naboseksjon. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

# KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med malt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Børstet stål mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkeninnredningen har oppnådd høy alder med registrert bruksslitasje. Som følge av alder må økt vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvekkelse forventes.
Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Innredningen fremstår funksjonell på befaringsdagen, men alder og slitasje reduserer forventet gjenværende levetid.
Tiltak
Vedlikehold og utskifting av slitte komponenter må påregnes. Full utskifting av innredningen bør forventes på lengre sikt.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i sjakt.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Det må forventes økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov som følge av alder.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens: Skjulte avløpsrør har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer er økende.
Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av tilstanden er ønskelig

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

### Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt 98cm.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fall, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | 2 | | 2 | | 2 | 4 |
| 4. Etasje | 63 | | | 63 | 4 | | 63 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | | | 10 |
| **SUM** | **63** | **12** | | | **4** | **2** | **77** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 4. Etasje | Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Dette gjelder boder og som er fylt opp.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.9.2026 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Elisabet Dahle og Leif Arild Sanden | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 228 | 348 | 0 | 7 | 282 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Seilduksgata 13 A

**Hjemmelshaver**
Dahle Elisabet, Sanden Leif Arild

**Kommentar**
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

**Eierandel**
63 / 509

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig og sameiets interne veier.

**Tilknytning vann**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Regulering**

Se kommunens planer i området.

**Om tomten**

Sameiet eier tomten på 282,00 m2.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Opplysninger gitt av kunde**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
I leiligheten er det ikke foretatt noe vedlikeholdsarbeid av betydning i de årene vi har bodd her (Desember 2014- September 2026), bortsett fra noe maling av overflater på vegger.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Nytt callinganlegg, 2022
Reparasjon tak i 2022/2023 v/ Hagen tak og vedlikehold:
Arbeidet har omfattet tetting av diverse lekkasjepunkter, ny omfattende tekking rundt takvinduene, nye pipehatter, slemming/pussing av murpiper, skifte av takluke og skifte av mønepanne. Bytte av takvinduer i loftsleillighet.
Installering av lysarmatur/lamper på loftet i 2024/25
Brannsikring i 2025, utført av Oslo Brannsikring:
Seriekoblet alarm
Oppgradert brannskille mellom kjeller og 1 etg til brannmotstand EI60.
Nye utelamper i portrom i 2026
Ny lås i portdør og ytterdør i 2026

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Skjeggkre på badet (tidvis- fjernes med feller)
Sprekker fliser på badet (gulv og vegg)

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 14.09.2026 | Under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 14.09.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 14.09.2026 | Opplysninger på boligen | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# ÅRSMELDING

# 2025



# SAKSLISTE

Årsmøte i Sameiet Seilduksgata 13, onsdag 23.mars 2026

Både eiere og leietakere er velkommen til å delta. Kun eiere har stemmerett, med en stemme pr boenhet. Møtet gjennomføres digitalt.

**1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

Styret foreslår styreleder, Elisabet Dahle

**1.2 Valg av møtesekretær**

Styret foreslår Christine Hofseth

**1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen**

Styret foreslår Katja Benneche Osvold og Ane Marie Jacobsen

**1.4 Opptak av navnefortegnelse**

**2.Godkjenning av saksliste**

**3. Styrets beretning for 2025**

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak vært knyttet til brannsikring, innhente anbud og få installert lys i portrom og på loftet, og inngå ny avtale om trappevask.

**4.Årsregnskap 2025 og budsjett 2026**

Se eget saksdokument

**5. Vedlikehold og dugnad**

Det er gjennomført dugnad vår og høst 2025. Styret minner om at sameiere som ikke deltar på dugnad, blir avkrevd et gebyr. For øvrig har enkelte beboere tatt ansvar for løpende dugnads- og vedlikeholdsarbeid som har vært nødvendig gjennom året. Styret takker for innsatsen.

**6. Valg av styre i Sameiet Seilduksgata 13**

Styrets medlemmer og -leder velges for to år av gangen. På dette årsmøtet skal det velges ett styremedlem.

Styreleder: Elisabet Dahle

Styremedlem: Christine Hofseth

Styremedlem/økonomiansvarlig: Svein Erik Jacobsen (på valg).

Styret foreslår at Ane Marie Jacobsen velges som styremedlem for to år.

**7. Eventuelt**

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 2 | 552 771 | 455 862 | 551 989 | 561 345 |
| **Sum** | | **552 771** | **455 862** | **551 989** | **561 345** |
| **Sum** | | **552 771** | **455 862** | **551 989** | **561 345** |
| Forretningsførsel og revisjon | 3 | 38 722 | 16 402 | 37 000 | 39 000 |
| Lønn og honorar | 4 | 48 068 | 37 334 | 29 666 | 29 666 |
| Vedlikehold | 5 | 289 146 | 179 904 | 410 000 | 62 500 |
| Eksterne tjenester | 6 | 58 754 | 19 600 | 14 400 | 20 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 46 223 | 49 146 | 47 000 | 46 800 |
| Forsikring | | 105 891 | 19 928 | 102 500 | 100 000 |
| Kommunale avgifter | | 110 462 | 104 278 | 114 500 | 130 400 |
| Brensel og strøm | | 29 767 | 25 901 | 29 000 | 30 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 12 557 | 15 718 | 10 000 | 12 200 |
| **Sum** | | **739 590** | **468 211** | **794 066** | **470 566** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **-186 819** | **-12 349** | **-242 077** | **90 779** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **-186 819** | **-12 349** | **-242 077** | **90 779** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 8 | 7 079 | 1 219 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 53 568 | 28 196 | 27 627 | 42 893 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-46 489** | **-26 977** | **-27 627** | **-42 893** |
| **Årsresultat** | **10** | **-233 308** | **-39 326** | **-269 704** | **47 886** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | 327 477 | 152 190 | 0 | -48 740 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **94 169** | **112 864** | **-340 046** | **-854** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | 11 | 23 713 | 30 295 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 78 439 | 71 749 |
| Andre fordringer | 11 | 0 | -768 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 141 954 | 87 926 |
| **Sum omløpsmidler** | | **244 106** | **189 202** |
| **SUM EIENDELER** | | **244 106** | **189 202** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -183 081 | -143 755 |
| Årets resultat | 10 | -233 308 | -39 326 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-416 389** | **-183 081** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13 | 653 972 | 326 495 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **653 972** | **326 495** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 21 147 |
| Leverandørgjeld | | 4 328 | 3 949 |
| Skyldig off. myndigheter | | 230 | 10 234 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 1 728 | 720 |
| Påløpne renter | | 238 | 2 046 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 7 693 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **6 524** | **45 788** |
| **Sum gjeld** | | **660 496** | **372 283** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **244 106** | **189 202** |

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Seilduksgata 13

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Elisabet Dahle<br>Styreleder | Christine Hofseth<br>Styremedlem | Svein Erik Jacobsen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Endring av regnskapsprinsipp

Det har i 2023 vært ført etter kontantprinsippet, men fra 2024 er det gått bort fra dette, og følger nå reglene for små foretak iht GRFS.

## Note 2 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3221 Eierskiftegebyr sameie | 0 | 5 000 | 0 | 0 |
| 3600 Inntekter felleskostnader | 459 675 | 430 377 | 458 889 | 469 712 |
| 3607 Renter og avdrag | 93 096 | 0 | 93 100 | 91 633 |
| 3690 Andre inntekter | 0 | 20 485 | 0 | 0 |
| **Sum** | **552 771** | **455 862** | **551 989** | **561 345** |

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 31 128 | 15 564 | 32 000 | 32 000 |
| Annen regnskapsførsel | 7 594 | 838 | 5 000 | 7 000 |
| **Sum** | **38 722** | **16 402** | **37 000** | **39 000** |

Sameiet har valgt å ikke ha revisjon da de ikke er pliktig til å ha det.

## Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 26 000 | 26 000 | 26 000 | 26 000 |
| Lønn og feriepenger | 16 128 | 6 720 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 5 940 | 4 614 | 3 666 | 3 666 |
| **Sum** | **48 068** | **37 334** | **29 666** | **29 666** |

Sameiet har en deltidsansatt rengjøringsarbeider og er ikke pliktige til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 179 904 | 30 000 | 50 000 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 12 271 | 0 | 5 000 | 12 500 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 276 875 | 0 | 0 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 0 | 375 000 | 0 |
| **Sum** | **289 146** | **179 904** | **410 000** | **62 500** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6360 Renhold | 0 | 8 000 | 14 400 | 20 000 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 0 | 11 600 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 58 754 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **58 754** | **19 600** | **14 400** | **20 000** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 1 252 | 0 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 200 | 2 130 | 0 | 2 200 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 761 | 2 074 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 8 000 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 6 345 | 3 514 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **12 557** | **15 718** | **10 000** | **12 200** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 7 079 | 1 219 | 0 | 0 |
| **Sum** | **7 079** | **1 219** | **0** | **0** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 1636.83.94983 | 850 | 27 613 | 27 627 | 0 |
| 8144 Lånenr 1636.97.22526 | 52 069 | 0 | 0 | 42 893 |
| 8159 Andre rentekostnader | 649 | 583 | 0 | 0 |
| **Sum** | **53 568** | **28 196** | **27 627** | **42 893** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **143 413** | **30 549** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -233 308 | -39 326 |
| Avdrag langsiktig lån | 327 477 | 152 190 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **94 169** | **112 864** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **237 583** | **143 413** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 74 111 | 67 963 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 4 328 | 3 786 |
| **Sum** | **78 439** | **71 749** |

## Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 13 - Lån

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Brannsikring | Vedlikehold og rehabilitering |
| **Lånenummer:** | **16369722526** | **16368394983** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2024 |
| Rentesats: | 6.65 % | 8.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2035 | 05.02.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 701 494 | 362 592 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 326 495 |
| Avdrag i perioden: | 47 522 | 326 495 |
| Opptak i perioden: | 701 494 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **653 972** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 380 647 | 0 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369722526 | 1 | 83 513 | 83 513 |
| | 3 | 80 943 | 242 829 |
| | 1 | 74 519 | 74 519 |
| | 3 | 73 235 | 219 705 |
| | 1 | 33 405 | 33 405 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Seilduksgata 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Seilduksgata 13**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Elisabet Dahle (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Christine Hofseth (sign.) | 02.03.2026 |
| Styremedlem | Svein Erik Jacobsen (sign.) | 02.03.2026 |

# PROTOKOLL

2026



**Protokoll fra årsmøte i Sameiet Seilduksgata 13, mandag 23. mars 2026**

Møtet gjennomføres digitalt.

Til stede: Elisabet Dahle (styreleder), Kristine Riediger, Øyvind Nilsen (v/Spabo eiendom) Svein Erik Jakobsen, Katja Benneche Osvold, Grethe Brandsø, Ane Marie Jakobsen, Viktor Berg, Lilly Kvilhaug og Christine Hofseth (møtesekretær).

Velkommen til nye beboere 😊

*Ingen saker har kommet inn i forkant av møtet.*

**SAKSLISTE**

Både eiere og leietakere er velkommen til å delta. Kun eiere har stemmerett, med en stemme pr boenhet. Møtet gjennomføres digitalt.

**1.Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

Styret foreslår styreleder, Elisabet Dahle

**1.2 Valg av møtesekretær**

Styret foreslår Christine Hofseth

**1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen**

Styret foreslår Katja Benneche Osvold og Ane Marie Jacobsen

**1.4 Opptak av navnefortegnelse**

**2.Godkjenning av saksliste**

*Samtlige punkter ble enstemmig vedtatt.*

**3. Styrets beretning for 2025**

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak vært knyttet til brannsikring, innhente anbud og få installert lys i portrom og på loftet, og inngå ny avtale om trappevask.

- Vi har fått på plass nytt brannvarslingssystem! Husk å trykk på knappen når brannvarsleren går i leiligheten din! (da slipper medlemmer i styret å bli varslet på mobilen når det er falsk alarm).
- Styret inngår i disse dager en ny avtale om trappevask, avtalen vil være klar fra april 2026. Tusen takk til Jenny for strålende innsats med trappevask!
- For å holde strømprisene nede; husk å slå av lysene i kjeller/loft etter bruk!
- Styret mottok en bot fra Oslo kommune for å ikke holde inngangspartiet/fortau ryddig, vi ber derfor alle eiere/beboere om å ta ansvar og plukke opp søppel/spyle fortau ved inngangsparti og fortau (et par meter ut til hver side

fra inngangsdøren regnes som vårt ansvarsområde). Styret skal sette frem plastikkhansker ved postkassene.
- For å holde bedre oversikt over hvem som eier hvilke boder i kjeller og på loft, skal styreleder henge opp en oversikt over dette.
- Styret ber om at det ikke settes private eiendeler på fellesområdene, da disse områdene blant annet brukes til utemøbler mm.

**4.Årsregnskap 2025 og budsjett 2026**

Se eget saksdokument

- Sameiet har en egen regnskapsfører i OBF. Svein Erik v/styret går gjennom årsregnskapet 2025. (se eget dokument)
- Inntektsside og utgiftsside (se noter).
- Blant de største utgiftene er utgifter relatert til brannsikring av gården.
- Vi har fått en noe bedre forsikringsavtale, derav utgiftene noe opp
- Kommunale utgifter er den aller største utgiftsposten. En økning på 15 %. Dette er noe av grunnen til at fellesutgiftene må økes jevnt og trutt.

*Ingen innsigelser*

***Budsjett 2026*** (se vedlagt dokument).

- Kostnadssiden; er i henhold til nedbetalingsavtalen.
- Inntektssiden (beløpet er hentetfra husleiegrunnlaget), har ikke foreslått å endre dette per nå. Sameiet har et 10 års annuitetslån.
- Om vi ser på inntekts- og kostnadssiden går vi så å si i null/balanse, OBF ønsket å øke husleien med 3 %, men styret har valgt å ikke øke husleien per nå.

**5. Vedlikehold og dugnad**

Det er gjennomført dugnad vår og høst 2025. Styret minner om at sameiere som ikke deltar på dugnad, blir avkrevd et gebyr. For øvrig har enkelte beboere tatt ansvar for løpende dugnads- og vedlikeholdsarbeid som har vært nødvendig gjennom året.

Styret takker for innsatsen!

**Minner om vårdugnad torsdag 16. april 2026!**

**6. Valg av styre i Sameiet Seilduksgata 13**

Styrets medlemmer og -leder velges for to år av gangen. På dette årsmøtet skal det velges ett styremedlem.

Styreleder: Elisabet Dahle

Styremedlem: Christine Hofseth

Styremedlem/økonomiansvarlig: Svein Erik Jacobsen (på valg).

Styret foreslår at Ane Marie Jacobsen velges som styremedlem for to år.

Enstemmig vedtatt at Ane Marie Jakobsen blir innstilt som nytt styremedlem.

**Velkommen til Ane Marie!**

**Tusen takk til Svein Erik som har gjort en formidabel jobb!**

**7. Eventuelt**

- Det ble etterspurt hvilken rente Sameiet har på lånet sitt. Styret skal undersøke dette, og kommer tilbake med svar.
- Det ble også avklart at forsikringsselskapet ikke hadde innsigelser vdr taket som fikk betydning for inngåelse av ny og bedre forsikringsavtale.
- Det kom et ønske om å få en oversikt over nye leietakere. Styreleder opplyser om at det henger en liste ved inngangsdøren med oversikt over beboere. Styret skal oppdatere denne listen. Minner samtidig om at det er viktig at eiere melder ifra til styret når nye leietakere flytter inn.

Sign:

Ane Marie Jahn

Katja Benneche Osvold

**Vedtekter for Sameiet Seilduksgata 14, Gnr. 228, Bnr 348**

Vedtatt på sameiemøte 2. mars 1999 og senest revidert 28.10.2021.

**1. Formål**
Disse vedtektene skal regulere det rettlige forholdet mellom sameierne. De er bygd på, og er i overenstemmelse med, lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 (nr.65) (E), som ved uløste eller tvilsomme spørsmål skal legges til grunn.

**2. Sameierne**
Som sameier regnes den som i grunnboken har tinglyst sin eiendomsrett.

Sameiet består av 9 seksjoner, Sameiebrøken er satt til forholdstallet antall kvm i sameierens seksjon (dividend) / det totale antallet kvm (divisor)

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, jfr. E § 23 første ledd.
Privatperson og aksjonær/eier/ledende ansatt i selskap identifiseres.
Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner

**3. Rettlig rådighet**
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

**4. Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. E § 31.

**5. Utleie**
Utleie kan ikke foretas uten styrets samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved utleie skal styret ha kopi av leiekontrakten. Ved skifte av leietaker betaler utleier 2000,- til sameiet. Ved forsinket betaling påløper renter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

**6. Utgifter**
Hver sameier svarer for egne utgifter og utgifter knyttet til egen seksjon. Fellesutgifter fordeles etter brøken gitt i punkt 2.

**7. Husleie**
Husleien fastsettes av styret basert på en avveining av utgifter, likviditet og soliditet. Sameiermøtet kan overprøve styrets vedtak med tilbakevirkende kraft.

Styret kan ikke øke husleien med mer enn inntil 300,- pr.mnd.pr.år. Sameiemøtet står fritt til å øke husleien. Husleieøkning ut over 20 % pr.år kan bare besluttes på sameiermøte og krever to tredjedels flertall.

**8. Ansvar for sameiets forpliktelser**
Sameier er personlig ansvarlig for sin del av fellesutgiftene i den tid hen er eier. Overdras sameierandel blir erverver solidarisk ansvarlig for pådratte utgifter som ikke er betalt.

**9. Dugnadsplikt**
Styret kan, når det finner nødvendig, innkalle til dugnad. Formålet med dugnaden er å ivareta sameiets verdier. Innsats kan enten gjøres ved at en møter personlig eller ved fullmektig. Dersom ingen møter fra en seksjon, belastes eieren av seksjonen for et beløp stort kr. 800 pr. dugnad, som går til sameiet. Ved forsinket betaling påløper renter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

**10. Trappevask**
Trappevask er inkludert i husleien.

**11.**
**12. Styret**
Jfr. E§§54 flg.

Sameiet ledes av et styre som minst består av en leder, en kasserer og et styremedlem.

Styret sitter i ett år.

Styret velges av og blant sameierne på sameiermøtet.

Styret skal lede og drive sameiet til eiernes beste i samsvar med lov, vedtekter og lovlige vedtak fattet av sameiermøtet.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta å fjerne medlem av styret.

**13. Styrets oppgaver**
Innkalle til styremøter. Disse holdes så ofte ledelses- og kontrolloppgaver tilsier det. Dersom et styremedlem krever styremøte avholdt, skal ledere uten opphold innkalle, jfr. E §56.

Innkalle til sameiermøte. Skriftlig varsel sendes inn minimum 8, maksimum 20 dager før møtet. Innkallingen skal inneholde tid, sted og saksliste. Styret kan innkalle til ekstraordinære sameiermøter, jfr. E §§42 og 43.

Det hører til styrets oppgaver å føre protokoller over styremøter og sameiermøter, jfr. E §§ 53 og 56.

**14. Forretningsfører**
Styret kan utpeke forretningsfører. Dersom dette ikke er gjort, påhviler oppgaven styret.

15. Sameiermøtet
Bare sameierne eller deres lovlige utpekte fullmektig har rett å møte til sameiermøte. Styret kan på forhånd gi andre møterett.

Bare sameierne har stemmerett på sameiermøtet. Hver seksjon gir én stemme.

Ingen kan stemme for mer enn én i tillegg til seg selv. Denne regelen kan ikke omgås ved bruk av fullmektig.

**16. Saker som skal behandles på sameiermøtet**
Jfr. E § 44
*Sameiermøtet skal behandler saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte behandle:*

- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap
- Valg av styre og evt. forretningsfører
- Budsjettforslag

**17. Vedtak for sameiermøtet**
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Sameiet vedtar honorar for styret og evt. delegerte oppgaver.

For at sameiermøtet skal kunne behandler saker som krever to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i sakene(e) være angitt i innkallingen.

På begjæring foretas avstemming skriftlig og hemmelig.

**18. Regnskap, årsoppgjør og årsmelding.**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og for at det hver regnskapsårsavslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret. Nekter et styremedlem å underskrive, skal det uten opphold innkalles til ekstraordinært sameiermøte.

**19. Revisjon**
Styret forestår revisjon. Sameiermøte kan vedta annen behandling.

**20. Oppløsning**
Sameiet kan ikke oppløses.

**21. Husordensregler**
Styret skal gi husordensregler som godkjennes av sameiermøtet.

Det tilkommer styret å påse at disse etterleves.

Brudd på husordensregler påtales av styret muntlig og/eller skriftlig. Gjentatte brudd på husordensregler bringes inn for sameiermøtet. Gjentatt og/eller vesentlige brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg Jfr. punkt 22.

**22. Mislighold**
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. E § 38.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SEILDUKSGATA 13

Vedtatt på årsmøtet 28.oktober 2021

1. INNLEDNING

I Seilduksgata 13 skal vi skape størst mulig trivsel for alle. Vi utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til de andre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap. Hver enkelt seksjonseier har plikt til å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at overtredelser, eksempelvis husbråk, i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. vedtekter.

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøtte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 30 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre vedtekter.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig*, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
*Unntak: Seilduksgata 13, 1.etasje- utleie av lagerrom

2.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

2.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

2.4 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.

2.5 Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er seksjonseier ansvarlig for.

2.6 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

2.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

2.8 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet, og er ikke tillatt fra balkongene eller ut av vinduer.

2.9 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Beboerne har selv ansvar for at det er installert røykvarslere inne i leiligheten, samt et godkjent brannslukningsapparat, og at disse fungerer.

2.10 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc.

2.11 Grilling

Det er kun tillatt å benytte gass og elektrisk grill på balkongene. Ved grilling i bakgården, skal grillen rengjøres etter bruk.

3 UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Både seksjonseier og leietaker har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Seksjonseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet. Seksjonseier har ansvar for å sende inn leiekontrakt og kontaktopplysninger over leietakere. Ved langtids fremleie av leiligheten skal leietagere godkjennes av styret.

## 4 LEILIGHETEN UTVENDIG

### 4.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge. Markiser og parasoller bør være blå. Blomsterkasser som henges på utsiden av balkongen skal være svarte.

### 4.2 Balkonggulv

Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må evt sluk ikke dekkes til. Seksjonseier har ansvar for å sjekke og rense sluk som er plassert på, eller i nærheten av balkongen.

## 5 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

### 5.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjeller eller i egen bod.

### 5.2 Kjellerganger og loft m.v.

Gangareal i kjeller og på loft skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

### 5.3 Slå av lyset etter dere i kjeller og på loft.

### 5.4 Vinduene i trappeoppgangen er skrøpelige og skal være lukket, ellers kan vinden slå dem i stykker. De er verneverdige og må settes i stand i opprinnelig stil dersom de går i stykker. Skal oppgangen luftes, kan de to vinduene mellom 4. og 5.etasje benyttes dersom de er festet med haspene.

## 6 YTTERDØR, PORT OG PORTTELEFON

Alle må se til at port, inngangsdør, kjeller- og loftsdør er låst til enhver tid. Haspen på døren må bare brukes når man har oppsyn med ytterdøra. Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn. Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

## 7 SØPPEL

Alle beboere plikter å sette seg inn i gjeldene regler for avfallhåndtering og søppelsortering i kommunen/bydelen. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må beboerne selv sørge for å få bort- transportert. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på fellesarealene.

## 8 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved

klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

9 BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

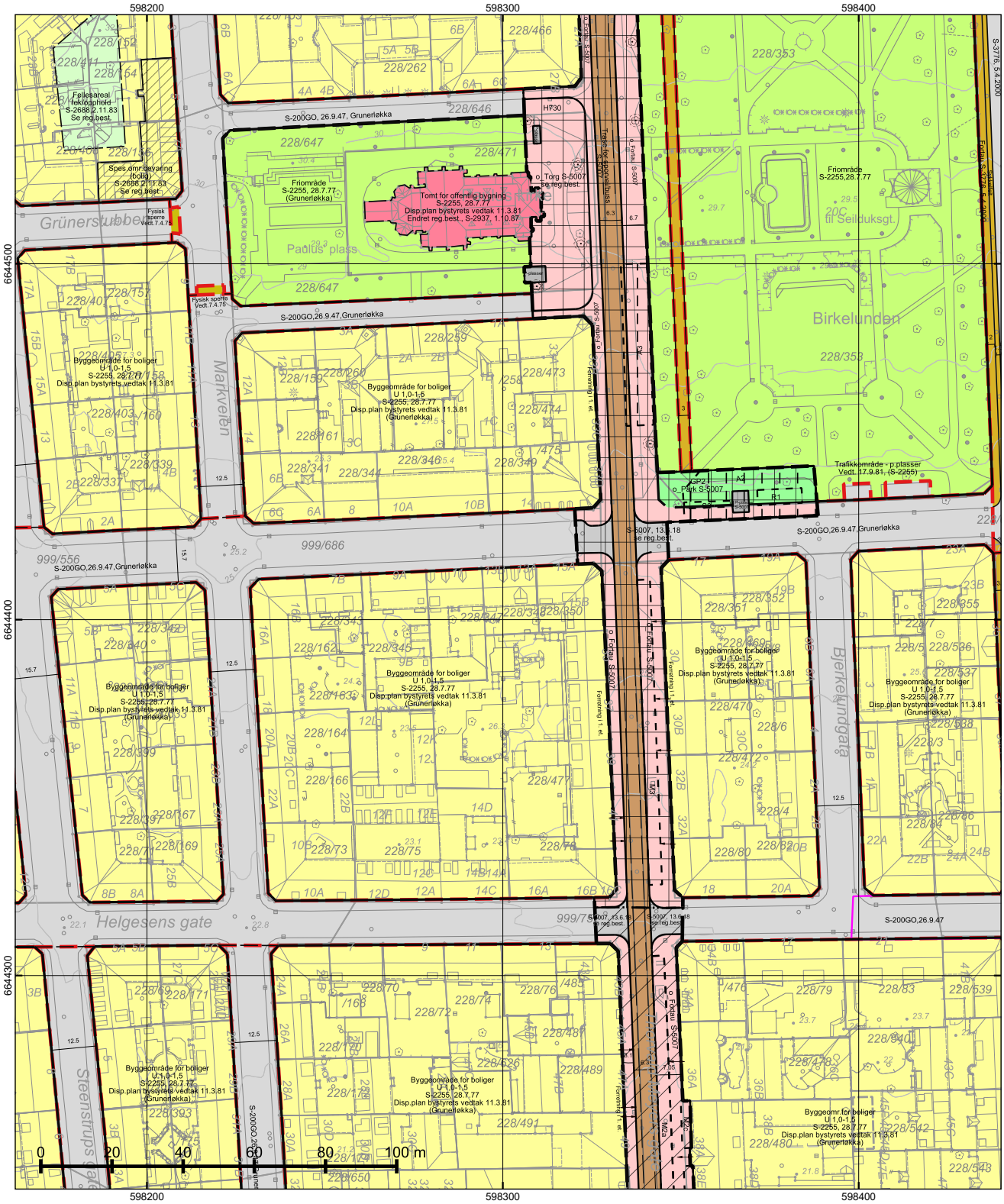
Skal du ha besøk eller fest og ønsker å reservere bakgården, så gi beskjed i god tid. Dette gjøres ved å henge opp en lapp med informasjon på oppslagstavla i oppgangen.

10 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Henvendelser, klager, osv. om leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av seksjonseier (gjester, håndverkere med flere).




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

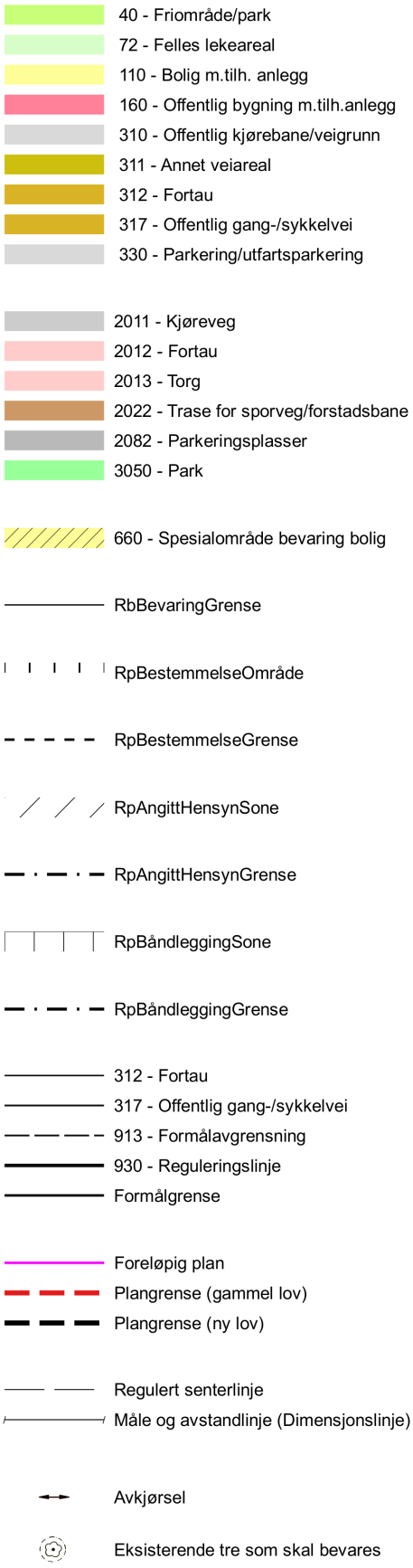
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

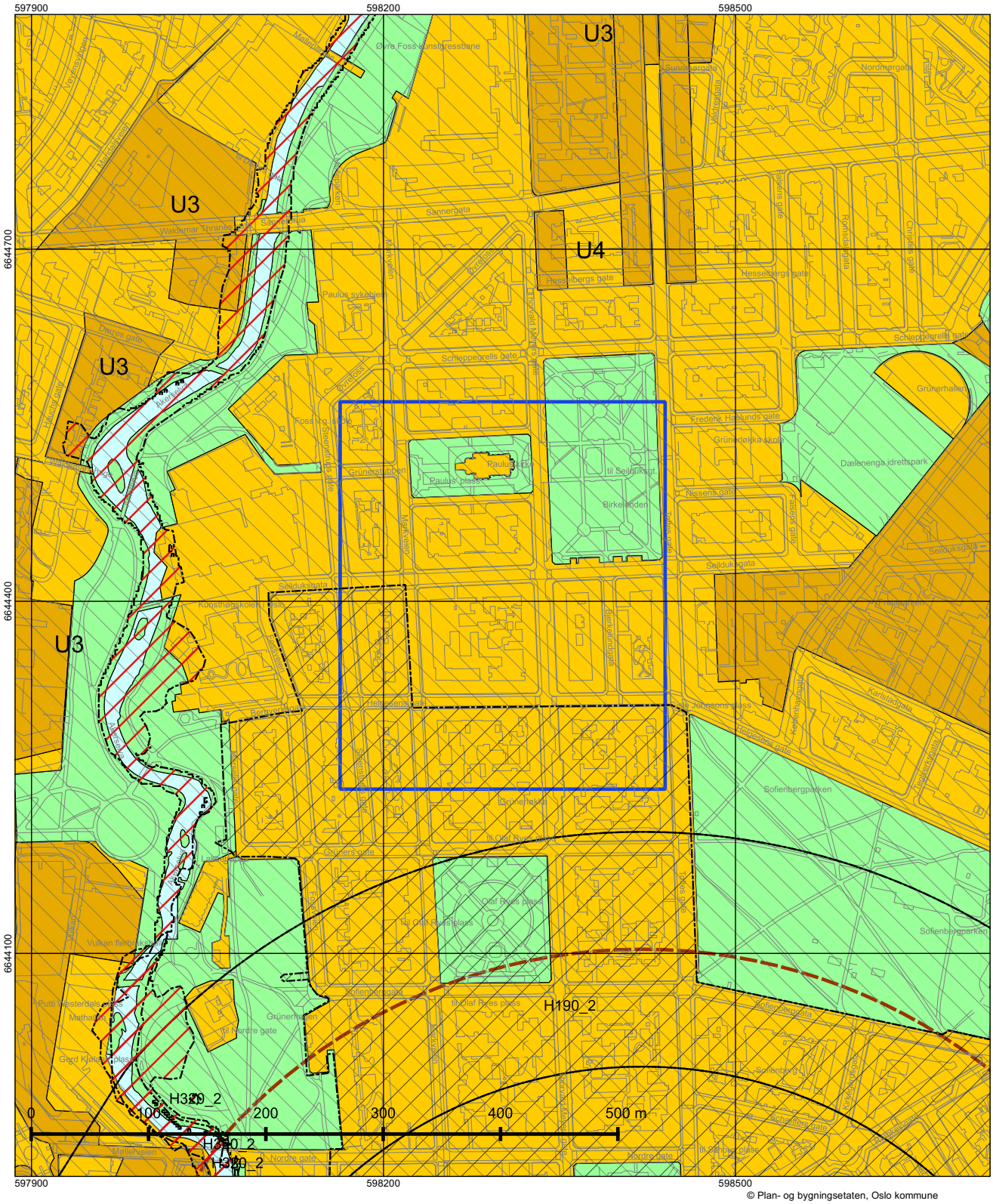
PlottID/Best.nr: 162934/ 86539704
Deres ref.:
Adresse: Seilduksgata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/348

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162934/86539704
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.

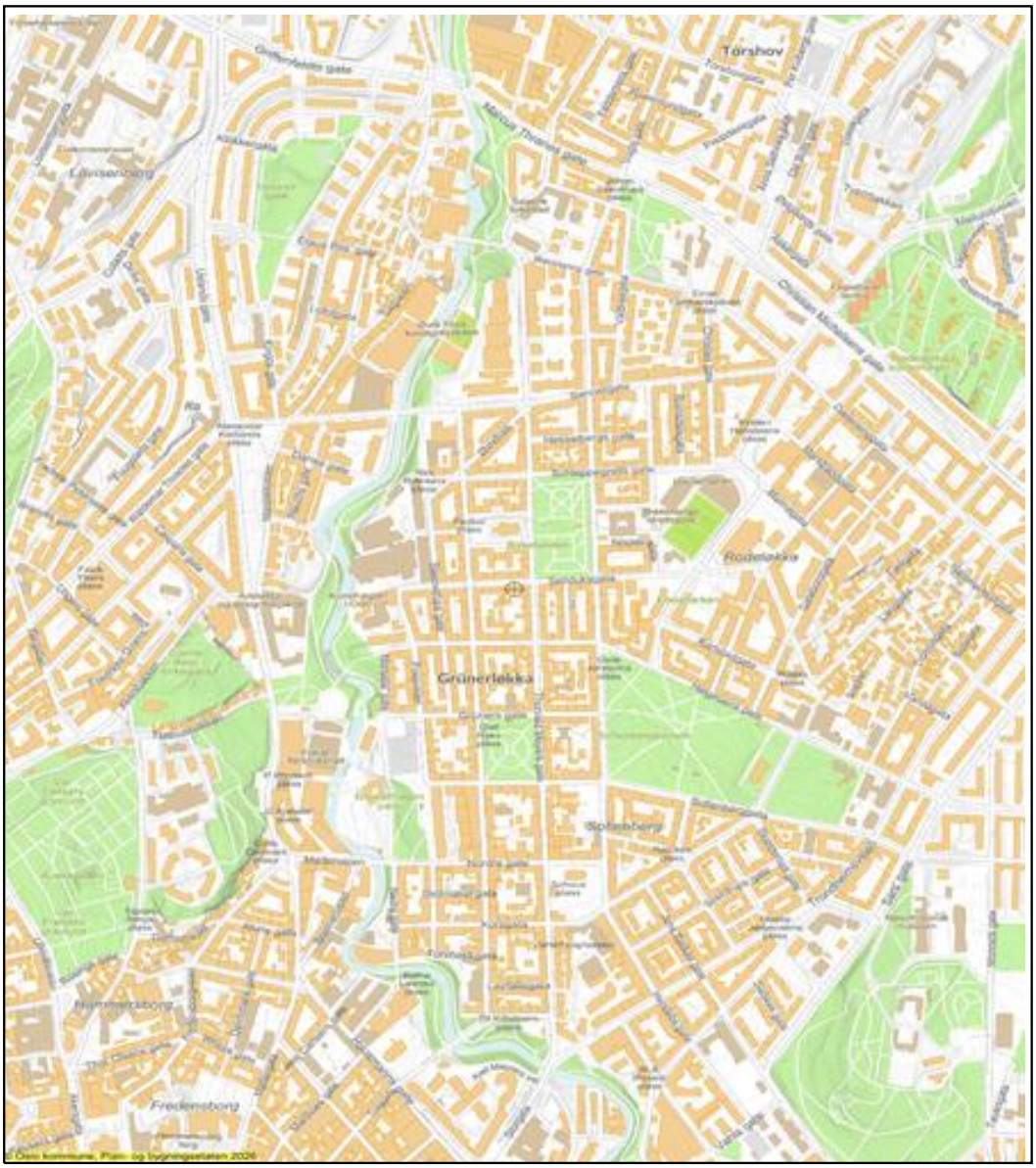
## Tegnforklaring - kommuneplan



# Oversiktskart

Adr.: Seilduksgata 13 A

Gnr bnr : 228 / 348




Dato: 10.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)




Seilduksgata 13 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.09.2026

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539704
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 348.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 228, bnr. 348.

**GNR. 228 BNR.  348**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.1875.

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

**284 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

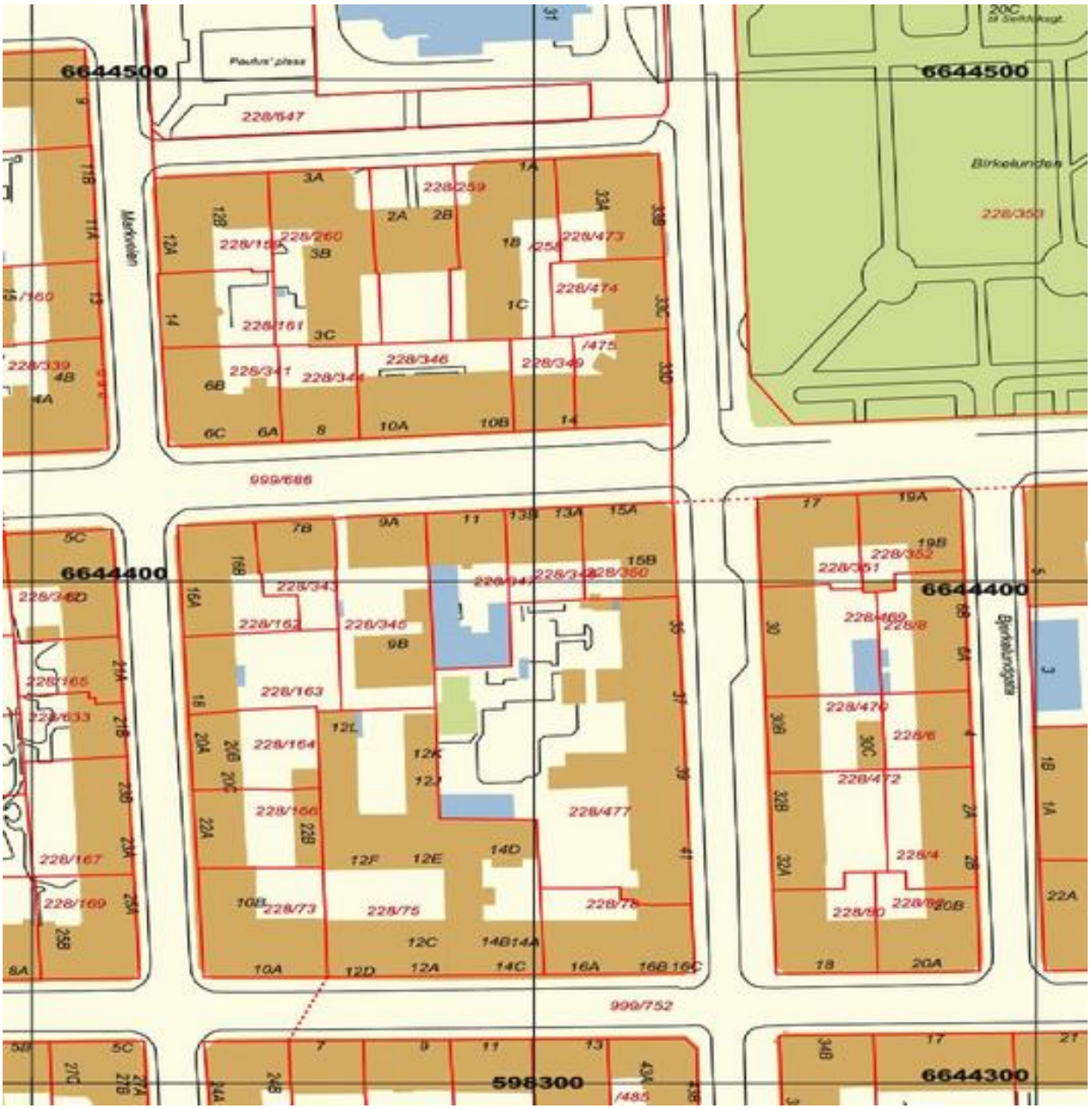
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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.

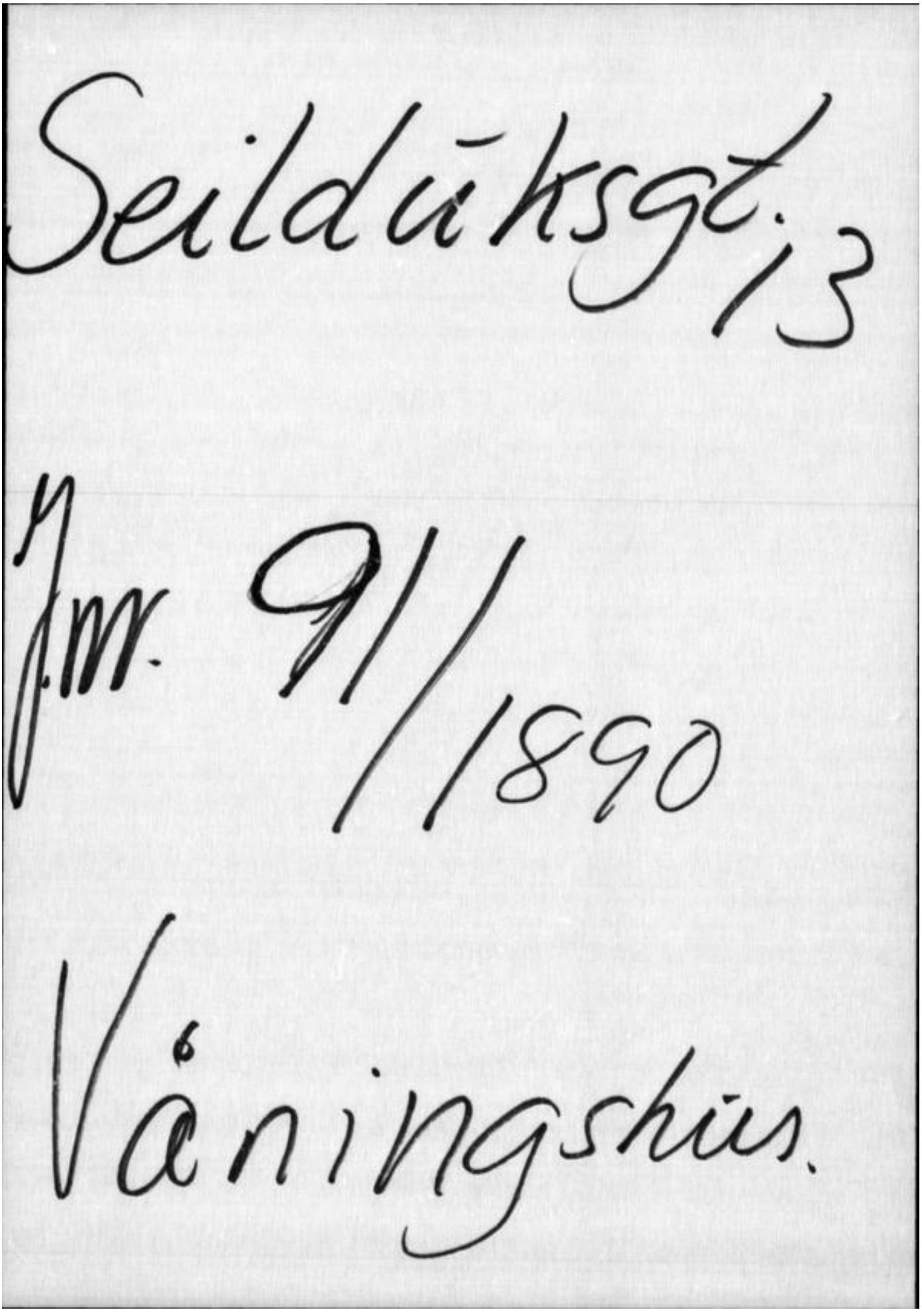
***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***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


Seildūksgt. 13
fm. 9/1 1890
Våningshus.

J.-No. .....

D. J.-No. 52.90 Bilag.

STADSKONDUKTØREN 501/90. KRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1477-90 KRISTIANIA

# Bygningsanmeldelse

BYGNINGSKOMMISSIONEN 81/90. KRISTIANIA

til 2den Distrikt.

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

Seildugsgade, skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 15½ □ Meter i 4 Etager; Kotnus 8 □ Meter i .. do. | tilsammen: 165 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mer end tilstrækkelig

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshuus og Uthuus (Privat).

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

14,30 m.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 2,80

Fundamentering (§ 26) Granitstensmur paa Heller eller Flaaker.

Grundbeskaffenhed Lerbund

Isolation (§ 25) Pudslag.

Drainering Rør 6 cm Drainrør rund Grundmuur og afløb gjennem Kjøn til Kloaken

Bygningsmateriale, § 26 Grundmure

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) —

Tagtækning, § 35 Steen pea Bordtag.

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

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Ikke.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bryggerhus og Kakkelovn

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 ildfast Trappe.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 5 Skorstene med 12 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) ingen.

Lokum, (§§ 63 og 64) paa Gaardspladsen med vandtæt Beholder af Rensegrskeller Fastslöbe i Cement paa cementeret Fod. dannet og Luftpibe fra Beholderen til over Tag.

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

Kristiania den 4 April 1890

N. M. Larsen

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

U. L. J.-No. 53. 90
Bilag.

501/90. 520/90. 543/90. 639/90

# Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Beboelseshus med Pissoir

for Matr.-No. 63 & 64 Seildugsgaden

Indleveret 5 April 1890 Attesteret 10-10-90

BYGNINGSKOMMISSIONEN 81/90. KRISTIANIA

Oversendes den øverste Sundhedskommission.
Som anginet med blaat under 1ste Etages Plan vil de øverste Etagers Pulerer a og b kunne bli at staa over Vinduesaabningen a og Døraabningen b i 1ste Etage og Pulteren c for Storste Delen over Vinduet c. Jeg vil gjøre opmærksom paa dette Forhold har Eieren forklaret, at han agter at anbringe 2 Stk 2" am Tømbjelken i Facaden, saa langt som det maatte ansees fornødent og ligeledes over Døraabningen til Gaarden, der vil blive belastet med Pulteren d. Naar disse fjernes (i Forbindelse med Gulvene) saalangt som over for Pulteren d og forsynes med forsvarlige Ankere ud i begge Sider, kan Arrangementet formentlig ansees betryggende.
Indstilles forøvrigt til Approbation.
Christiania den 5 April 1890.
Leer Lunthoe

Tagconstruktionen maa formentlig undersøges ved Tagstol som anginet i Overstemmelse med Klasse.
D. T.

CHRISTIANIA BYGNINGSKOMMISSION 131/90

Intet at bemærke ved Privetterne.
Chr 8/490 Pihlmeyer

Een fuldstændig Stabilitets beregning for den paatænkte Jernbragere maa vedlægges.
Christiania 10/4 April 1890
C Bull

Tilbagesendes Hr. Stadsconducteuren ledsaget af den begjærede Stabilitetsberegning.

Christiania den 12 April 1890.

Lars. Linthoe

STADSINGENIØREN
477-90

Sendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 14de April 1890

G. Bull

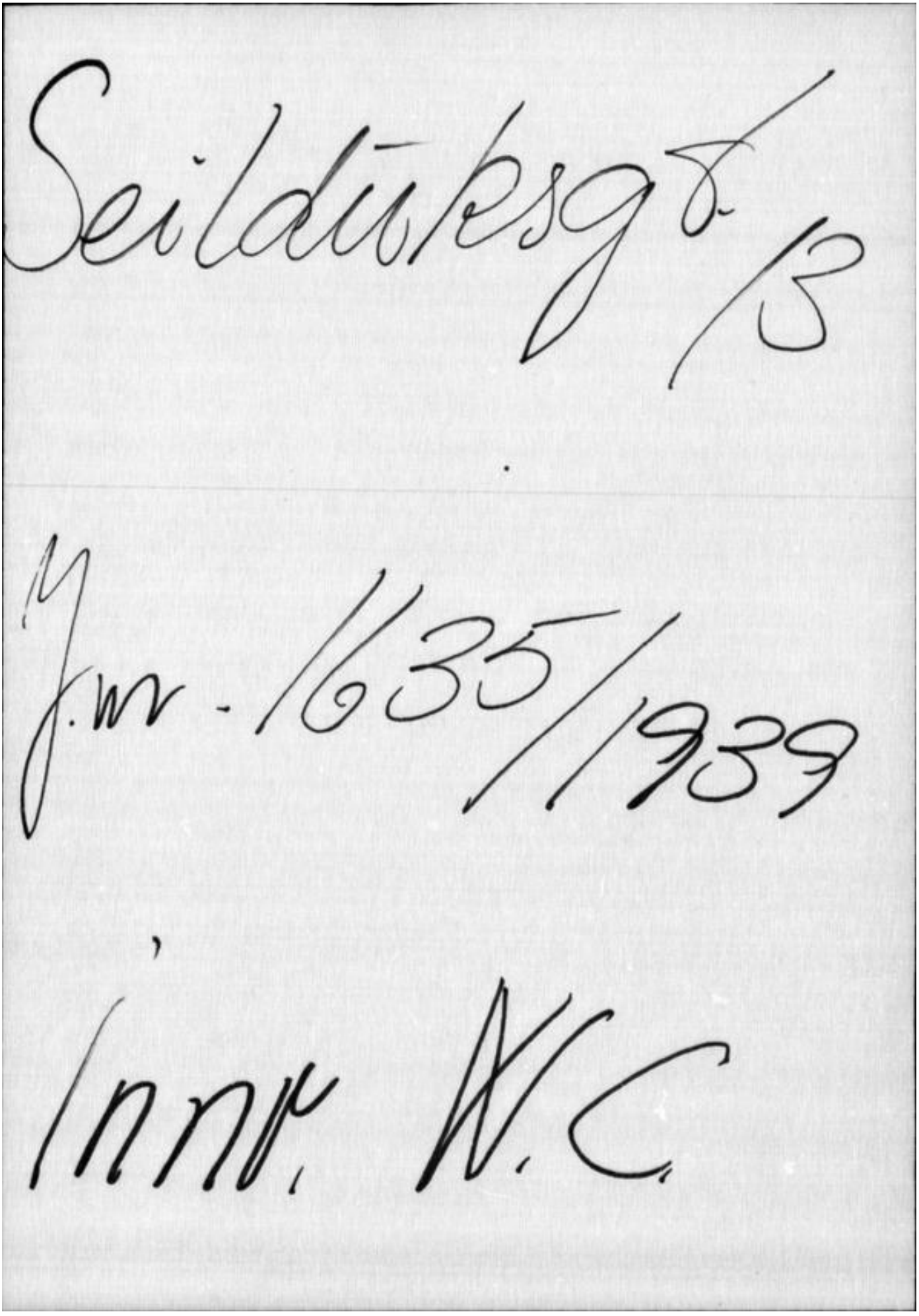
"Høideforholdet af Tilbygningens Medlinje forbi Mk. 13 bestemmes ved den rette Linje, som tænkes trukken fra Dens Skjæringspunkt med Thv. Meyers Gades Fortsatte til dens Skjæringspunkt med Klarkvarnens Vestsidefortsatte Punkt havende sin nuværende paa Kaien 26,4 m beliggende Høide, sidstnævnte Punkt beliggende paa Kaien 25,4 m.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm paa 60 cm. Draineringen maa udføres efter Reglerne paa Kjældergulvene. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjælderne lægges i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Rummet saavel for Vandrør som Kloakrør maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjældernedenes Overkant. —

Afløb fra Bygge forbydes.

Christiania Brandinspektorat 17 April 1890.

Chr. Thams


Seildūksgt. 13
M. fm. - 1635/1939
Innk. N.C.

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. 1635/39

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s m.m.

på matr.nr. 13 Seilduksgata

Innlevert 5.oktober 1939 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 6-10-39

GM/TB

**Ad: 13. Seilduksgata.**

**Sendes tilbake til herr bygningssjefen.**

**Meldinga anbefales etter reglene for innreding av**

**W. C. rom. Det gamle privethuset på gårdsplassen bør rives.**

**Oslo helseråd den 12. oktober 1939.**

**Etter fullmakt.**

Bygn. ...efens J.nr.:
mottatt: 13 OKT. 1939

Ad: 13 Seilduksgata.

Ø.nr. 1635/1939. CB.

Ø. d. til innstilling.

Oslo den 14. oktober 1939.

Bgv. M. 24. X. 39. 5000. H. C.

Ad: 13 Seilduksgata.

J.nr. 1635/1939. MM.

Anmeldelsen gjelder innredning av W.C., samt sløyfing av en leilighet, som oppdeles og tillegges de tilstøtende leiligheter, således at der for hver etasje blir 2 istedetfor 3 leiligheter.

Anmeldelsen anbefales godkjennt i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo, den 17. oktober 1939.

T. B. Thoresen

Ad: 13 Seilduksgata.

J.nr. 1635/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 18. oktober 1939.

A. Lindland

Mottatt 19/10-39

Of. 2 ekspl. anp. ansv. rett.

Ad: 13 Seilduks-gate.

J.nr. 1635/1939. A/B.

M. d. i anledning blad 2.

Oslo den 13. november 1939.

T. B.

Ø/MS.J.nr. 1635/1939.

Ad. 13 Seilduksgata.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Söknaden anbefales innvilget.

Oslo den 15.november 1939.

T. B. Thoresen

Ad: 13 Seilduksgata.

J.nr. 1635/1939. A/B.

Søknaden blad 2 innvilges.

meddelt 17/11 39

Oslo den 16. november 1939.

A. Kristiansen

E. Hjemdahl

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.

Oslo 16. januar 1940.

T. L. Fun

GM/TB

**Ad: 13. Seilduksgata.**

**Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.**

**Det gamle privetet på gårdsplassen er ikke revet.**

**Ellers ikke noe å bemerke.**

**Oslo helseråd den 24. januar 1940.**

**Etter fullmakt.**

Bygningsinspektionen mottatt 25 JAN 1940

Axel Sinn

Eier & ansvarsh. 12/2 40. tilskr.

J.

Oversendes paany Oslo helseraad i anledning vedlagte andragende fra sierad av 29. f.m. H. 3.

Oslo 2. mars 1940.

T. L. Fun

GM/TB

Ad: 13. Seilduksgata.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

ad: blad 3.

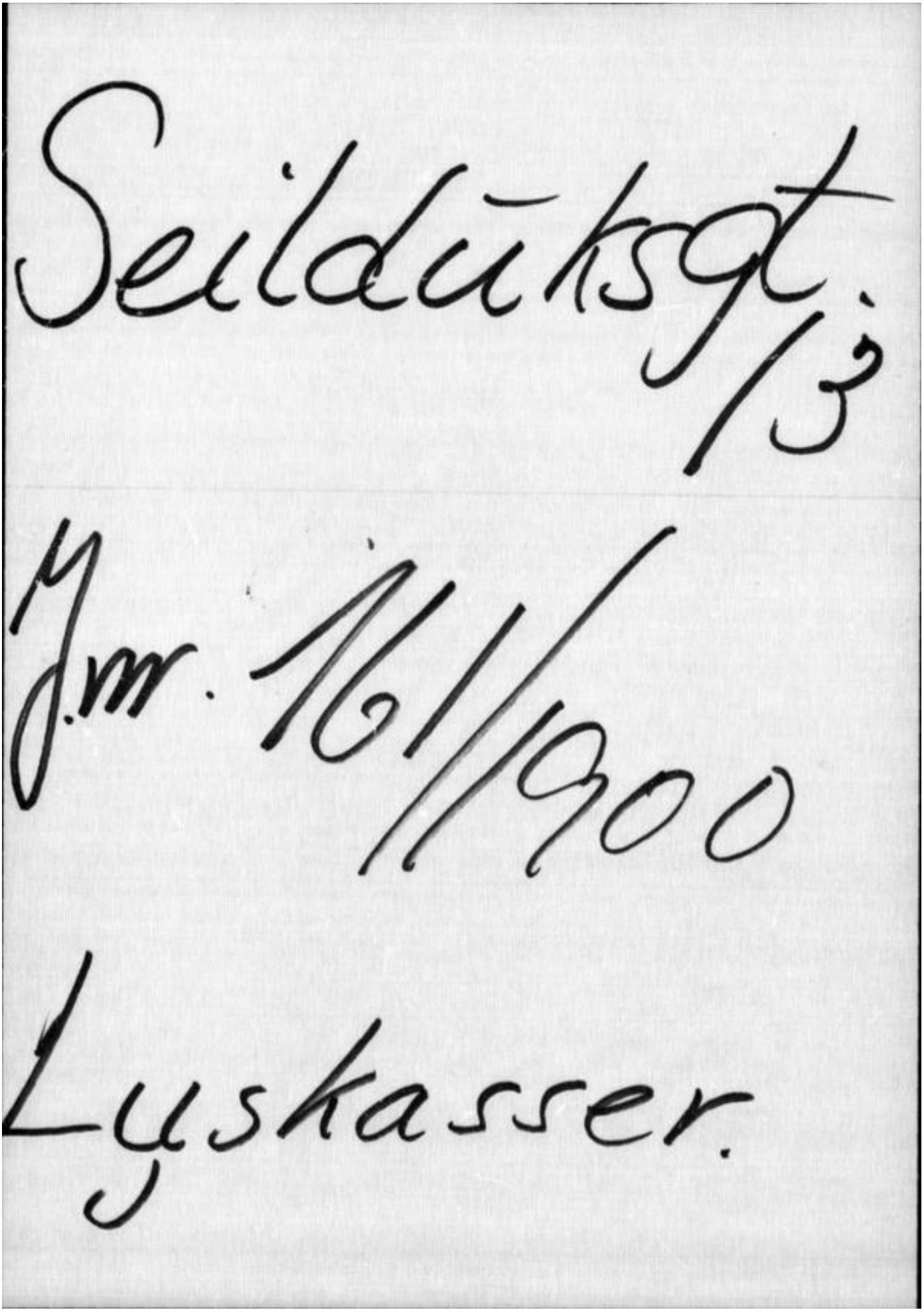
Søknaden anbefales.

Oslo helseråd den 6. mars 1940.

Etter fullmakt.

Bygn. tilsendt d.nr.:
mottatt 7-MAR 1940

sendt 8-3-40
T-T


Seildūksgt. 13

Jm. 16/1900

Lyskasser.

N.D.S.B. 161-1900
2 Kl. +1.
Anmelderen
1 Tegning. –
25/9 Gjældende Anmelderen

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 905
KRISTIANIA

## Expeditions-Dokument

angaaende Anbringelse af Lyskasser

paa Matr.-No. 13 Seilduksgaden

Indleveret 20-9-1900 Attesteret 23de Oktober 1900

Oversendes Hr. Bygningschefen og anbefales til Approbation, idet jeg skal gjøre opmærksom paa Anmelderens Ansøgning om at kunne anordne Afløb fra Lyskasserne ved Livains, hvor ned i Grunden. Paa Grund af de anførte Omstændigheder og da Jordbunden her bestaar af Sand lere anbefales Ansøgningen.

Kristiania 20de Septbr 1900
O. Bjelke Holtermann

905

Approberes. Da § 48.3 udtrykkelig bestemmer at der skal anbringes Afløb til Kloakken, er der ikke Adgang til at dispensere. Den foreliggende Sag har derfor ikke kunnet tages Behandling

Kristiania 21/9 Sept. 1900.
J. Bull

Anmelderens Paategning af 25/9 - 00.

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektøren med Anmodning om at Sagen maa blive forelagt den ærede Bygningskommission i Anledning mit An-

dragenen i Anmeldelsen om at forelægges for Paabudet om at skaffe Lyskassens Afløb til Kloak.

Jeg skal i denne Anledning tillade mig at anføre, at de anmeldte Lyskasser kun anbringes for at hindre Overvandet fra at trænge ind i Kjælderindgangene og gives derfor kun den høist nødvendige Dybde af ikke over 0.50 m. —

Videre vil det være forbundet med saa store Udgifter at skaffe det nævnte Afløb til det her holdt fordelagtigt Klokkeanlæg, at det vil falde meget vanskeligt for mig at faa udført denne for Bygningen nødvendige Forandring.

Skal Lyskassens Øiner anbragt til Overvandet holdes borte fra Bygningen, og det Øiemed kun tilstrækkelig Vand fra Regn og Snedrev, som kan komme ned i disse. —

Y. Hansen
eier. —

Tilbageerindes Hr. Bygningschefen i Anledning Anmelderens eiendommelige Paategning af Dags Dato, hvorfor Bemærkes.

Kristiania 25de Septbr. 1900
O. Bjelke Stoltenberg

Foranstaaende Sagen forelægges Byggningskommissionen tillader jeg mig at overgive den til Sundheds Kommissionens Kjendelse. —

Kristiania 26 Sept. 1900
G Bull

Intet at bemærke, naar Lyskassens skaftes tilstrækkeligt afløb for overvandet.
Kristiania sundhedskommission 27 september 1901.

A. Rasmussen
Th Svane

818
1900

905 III
II

Kan tillades paa dem af Sundheds-
kommissionen angivne Betingelser

Kristiania 26de September 1900.

G. Bull

N. D. J. K. 161 – 1900

Schema Nr. 2.

# Bygge-Anmeldelse.

B. J.-No. 905

KRISTIANIA

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse omfattende Indredninger, Reparationer, ydere eller indre Ombygninger og Forandringer, større Skur og Udhuse uden Rum bestemt til varigt Ophold for Mennesker med lignende Anlæg og Arbeider vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag alt, i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrændse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Naboeiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og være daterede samt signerede. **Anmeldelsen maa indsendes gjennem Bygningsinspektøren.**

*J.-Nr.*

Til

**Bygningschefen.**

I Henhold til Bygningsloven § 25, anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

**Matr.-Nr.** 13 Seilduggsgaden

§ 25. Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger.
Passus 2, Litr. b. Forklaring om Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.
Passus 2, Litr. c. Situationsplan.
Passus 2, Litr. d. Stabilitetsberegning.
§ 42. Loftsværelser, Portrumsværelser.
§ 43. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.
§ 54. Udbygning.
§ 56. Skur, deres Øiemed.
§ 59. Pas. 1. Lokumer.
§ 59 Pas. 2. Stald, Fjøs og Grisehus.
§ 65. Skorstenspiber. Litr. d. Stabilitetsberegning, cfr. § 57.

1 Tegning.

Anbringelse af Lyskasser udenfor Kjældervinduerne mod Gaden med 0.30 m. Fremspring i Gaden udenfor Sokkelen. De forsynes med vandtæt cementert Bund og der anbringes en at kunne skaffe Afløb igjennem Drainrør i Grunden i Stedet for hel Kloak som paabudt i § 48. da det vil være forbundet med meget Besvær og store Omkostninger at skaffe saadant Afløb i den gamle Bygning. Lyskasserne overdækkes med Støbejernsristen med lovbefalede Huller.

§ 30. Gadens Bredde, cfr. § 6, 3die Passus. Bygningens Høide.

Seildūksgt. 13

Jm. 1463/1932

Pūstikk forandr.

BYGNINGSSJEFEN
Bl. No. 1463
1732
OSLO

Anmeldelse
til bygningen

# Ekspedisjons-Dokument

angående Butikkinnredning m. facadeforandring

på matr.nr. 13 Seilduksgaten

Innlevert 5 septb. 1932 Attestert

V

Bygningsrådet Oslo helseråd

Oslo den 5te septb. 1932

A. Skilland

SB/VW.

Ad: 13 Seilduksgaten, jnr. 1258/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Arealens bund må ligge minst 20 cm. lavere enn gråstens-grunnmurens overkant. Samtlige kjellerboder må skaffes gjennemtrekk. Kjellerne må dreneres. Butikkene må skaffes effektiv ventilasjon. Leiligheten mot gårdsplassen (1 vær.og kjøkken) tillates ikke benyttet som familiebolig.

Oslo helseråd den 12. september 1932.

Efter bemyndigelse

Arne Sundt

Bygn. chefens kont.
mottatt: 13 SEP. 1932

Kgl. bevilling
Oslo 5/9-32
O. Skilleagens.

Tegnestue

MS.
J.nr. 1463/1932.

Ad: 13 Seilduksgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

1. Fasadene må godkjennes.
2. Der må redegjöres for konstruksjoner og innsendes statiske beregninger.
3. Ansvarserklæring må fremsendes.

For övrig henholder man sig til helserådets påtegning.

Oslo den 16. september 1932.

Th. S. Thorp

Godkjennes som innstillet.
Da anmeldelsestegningene er ūklare, må arbeidstegningene fordeles leggn. ihp. fri arbeidet igangsettes.
meddeles anm.

Oslo 20/9-32
A. Skilland

Meddelt 21/9-32.

Bl. 3 anb. om anbr. rett.

J.d.i aud. bl. 3.
Oslo 2/11-32
O. Klingenberg

Tilbakesendes hr Bygningssjefen
Andragendet bl 3 anbefales

Oslo 2-11-32
Th. S. Thorp

Andragendet bl. 3 innvilges.
Oslo 3/11-32
A. Skilland

Meddelt 3/11-32.

Dk 4/6 Bygn.

Til bl. 4/6 beregning med begjæring av grunnbetongplate i butikk og grunnbjelker bør søkning i søknaden inntil videre kan godkjennes. Grunnbjelker må forsynes forsvarlig med stålbolter.

Oslo 17/11 32

Meddelt 18/11-32. [illegible]

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse av den utførte butikk

Oslo 14. februar 1933.

For inspektøren

K. Sørensen

SB/VW.

Ad: 13 Seilduksgaten, jnr. 209/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Gulvet innenfor disken må isoleres mot kulde. Kjelleren må dreneres.

Oslo helseråd den 20. februar 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sunde

21 FEB. 1933

Anmerkn. tilskr. 24/2 1933. S.

Sigurd Bay p.

129

4

Intet at bemærke.
d. 18de April 1890.
Theodor Gaulis.

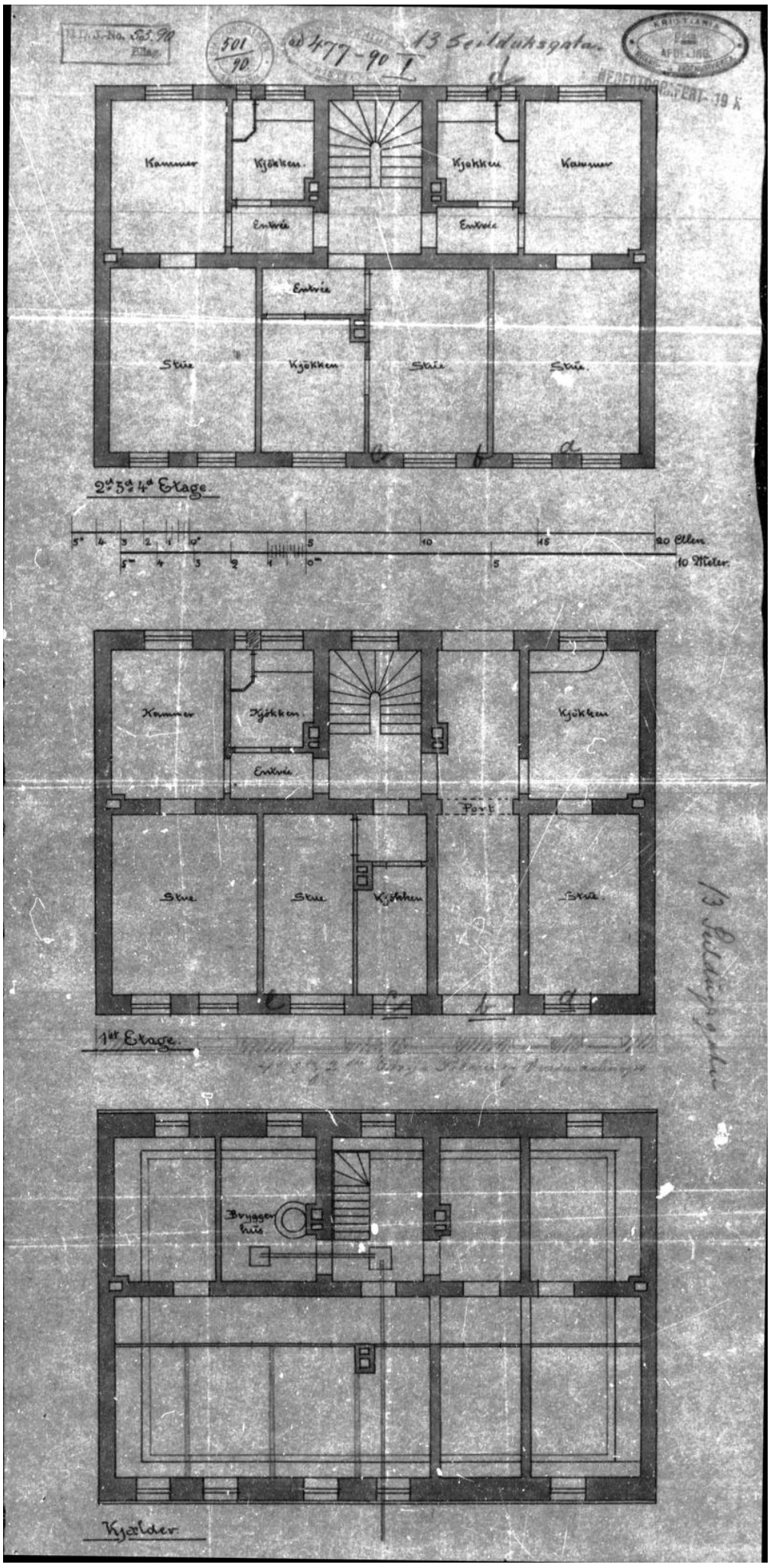
Sender den aredne Byggningskommission i Hemhold til § 70. Trappen bør gives en Repo for at indskrænke Stængningernes Antal

Christiania 18de April 1890
C J Bull

B k 30/4 90. 6

Approberes i Hemhold til Byggningskommissionens Beslutning af 30te April d. A. Tegstol maa anbringes. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterlevelse

Christiania 1ste Mai 1890
C J Bull


Kammer
Kjökken
Entrée
Kjökken
Kammer
Entrée
Entrée
Stue
Kjökken
Stue
Stue
2den 3die 4de Etage
20 Ellen
10 Meter
Kammer
Kjökken
Entrée
Kjökken
Port
Stue
Stue
Kjökken
Stue
1ste Etage
Bryggerhuus
Kjælder

DAGBOKFØRT

16.OKT.90 062333

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 62333 Tinglyst: 16.10.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TROND SØRLIE
ADVOKAT

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen

GNR. 228 BNR. 348 SEILDUKSGATA 13

erklærer herved at det som heftelse på denne eiendommen skal hvile rett til rømningsvei i branntilfelle for

GNR. 228 BNR. 347 SEILDUKSGATA 11 SNR. 1 OG 2

gjennom dør i vegg mellom loftsetasjene i disse to eiendommene.

Rømningsveien skal kunne benyttes uten bruk av nøkkel.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Oslo.

Oslo, den 11.10.90

OSLO BYFORNYELSE A.S
UNDER AVVIKLING.

Ingunn Engh

Ingunn Engh

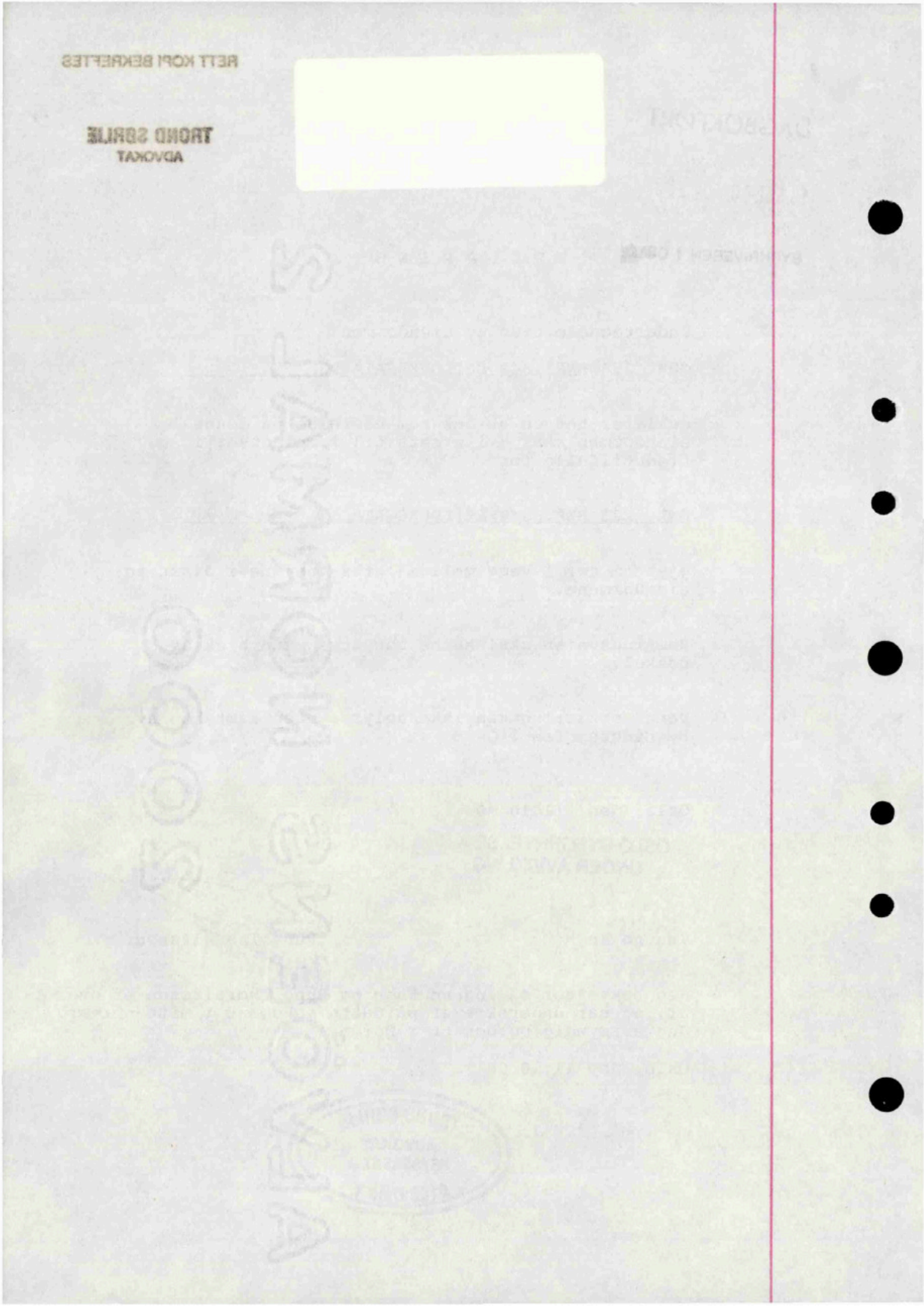
Rune Thoralfsson

Jeg bekrefter at Ingunn Engh og Rune Thoralfsson er over 18 år, og har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Oslo, den 11.10.90

Trond Sørlie

TROND SØRLIE
ADVOKAT
KEYSERSGT. 4
0165 Oslo 1



OSLO BYFORNYELSE A·S

~~DUA/ID 12~~ ID 2297 DAGBOKFØRT
07.JAN.91 000895

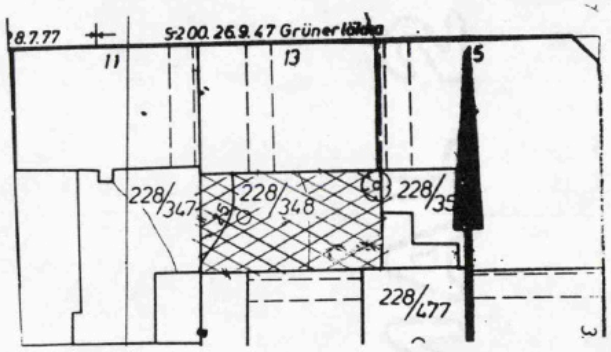
RETT KOPI BEKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

BYSKRIVEREN I OSLO

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Seilduksgata 13 gnr. 228, bnr. 348, sm. 1 og 2 erklærer følgende:

1. Beboere i fornyelsesområdet i kvartal 23 05 04 bestående av følgende gnr./bnr.: 228/73, 228/78, 228/162, 228/163, 228/164, 228/166, 228/343, 228/345, 228/347, 228/348, 228/350, 228/477, 228/479, 228/481, 228/483 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 228, bnr. 348 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.




2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 23 05 04, bestående av følgende gnr., bnr. : 228/73, 228/78, 228/162, 228/163, 228/164, 228/166, 228/343, 228/345, 228/347, 228/348, 228/350, 228/477, 228/479, 228/481, 228/483 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 228, bnr. 348, og gis rett til adkomst over gnr. 228, bnr. 348 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 228, bnr. 348 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

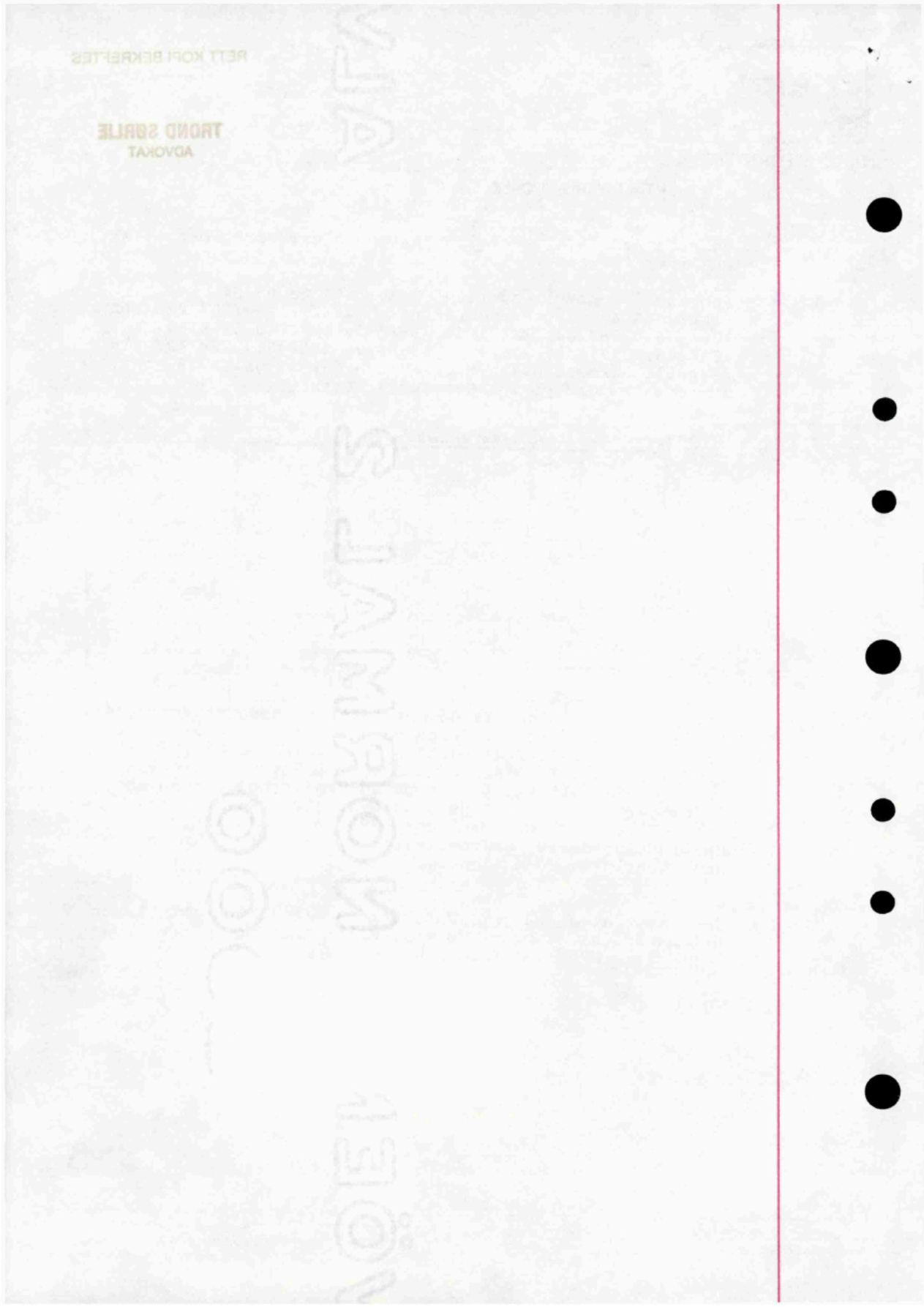
Doknr: 895 Tinglyst: 07.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11



OSLO BYFORNYELSE A·S



4. Eieren av gnr. 228, bnr. 348 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 23 05 04. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

6. Eier av gnr. 228, bnr. 348, er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 228, bnr. 348, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Eiendom og Utbygging.

Oslo Byfornyelse A/S
under avvikling

Terje Lüder-Larsen

som eier av Seilduksgata 13
gnr. 228, bnr. 348
(Underskrift)

Terje Lüder-Larsen

(Eiers navn med store bokstaver)

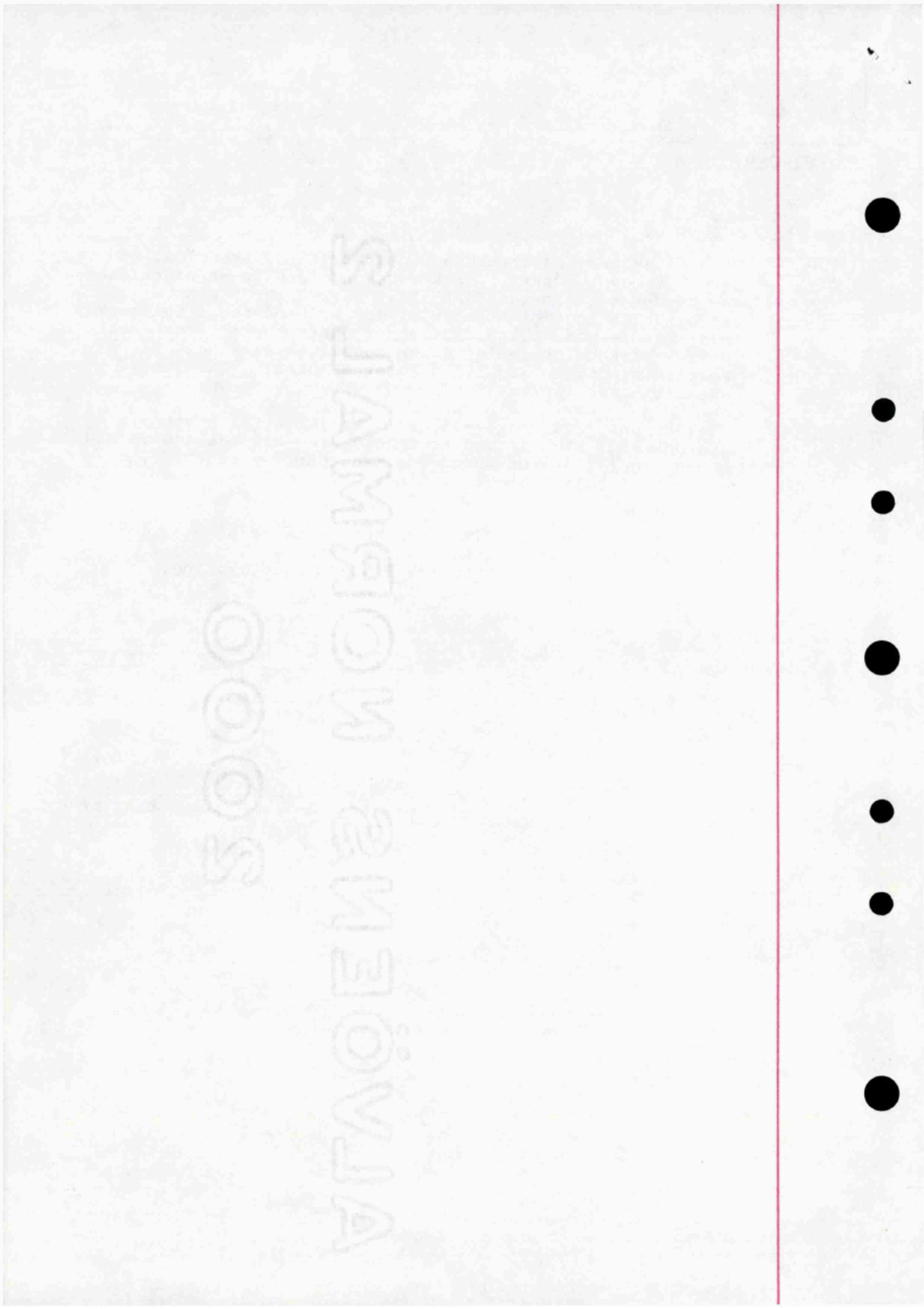
Oslo, den 20/12 19 90

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11



Rett kopi bevitnes
Certified Copy
16.05.2006

# FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 248875
24 MAI 2006
STATENS KARTVERK

## DEL 1. OMFANG OG FORMÅL

### § 1 Avgrensing

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

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

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.

Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grensene for fredningsområdet går fram av vedlagt kart datert Miljøverndepartementet april 2006.

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

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

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:
Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:
Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

**§ 2 Formål**

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

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

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

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

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

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

**§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet**

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

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.
Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.
Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

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

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

### § 4 Skjøtselsplan

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

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

### § 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

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

## DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

### § 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og
9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.

### § 7 Bygninger

#### 1 Vern av bygninger

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

a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.

b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.

c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

**2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for**

a) Vanlig vedlikehold av bygningene.

b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.

d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

**3 Dispensasjon**

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

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.

c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.

d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.

e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

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

g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

**§ 8 Private uterom**

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

**1 Vern av private uterom**

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

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.

d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

**2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for**

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.

c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

**3 Dispensasjon**

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

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerder, trapper og murer.

d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.

e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

**§ 9 Offentlige uterom**

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

**1 Vern av offentlige uterom**

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

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

**2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for**

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

**3 Dispensasjon**

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

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.

d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.

e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.

f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.

g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

**§ 10 Skilt og reklame**

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

## DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

**§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15**

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

**1 Vern av trapperommene**

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

**2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for**

a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

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

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.

c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

## DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

### § 12 Myndighet

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

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtselsplanen er lagt til Riksantikvaren.

### § 13 Brudd på bestemmelsene

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

### § 14 Endringer av forskriften

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

**§ 15 Iverksetting**

Denne forskriften trer i kraft straks.

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

## VEDLEGG 1

## BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

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

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

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

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

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

## 1 LOFTSUTBYGGING

### a) Vinduer i takflaten

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

*Klasse B og C*: Vinduer i takflaten kan tillates.

*For klasse A, B og C:*
Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

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

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

### b) Takløft og arker

**Mot gatefasaden**

*Klasse A og B*: Takløft og arker tillates ikke.

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

**Mot bakgården**

*Klasse A:* Takløft og arker tillates ikke.

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

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

*For klasse B og C:*
Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrig.

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

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

### c) Takterrasser

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

**Mot gatefasade**

Takterrasser tillates ikke.

**Mot gårdsrom**

*Klasse A*: Takterrasser tillates ikke.

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

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

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

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

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

## 2 BALKONGER

**Mot gatefasaden**

Balkonger tillates ikke.

**Mot bakgård**

*Klasse A*: Balkonger tillates ikke.

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

*Klasse C*: Balkonger kan tillates.

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

## 3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

**Mot gatefasaden**

Utvendig heis tillates ikke.

**Mot bakgården**

*Klasse A*: Utvendig heis tillates ikke.

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

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

*For klasse B og C*:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

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

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

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

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

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

*For klasse B og C:*
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

## 5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

**Mot gatefasaden**

Tillates ikke.

**Mot bakgården**

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

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

**VEDLEGG 2**

## EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

### Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

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

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

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

17

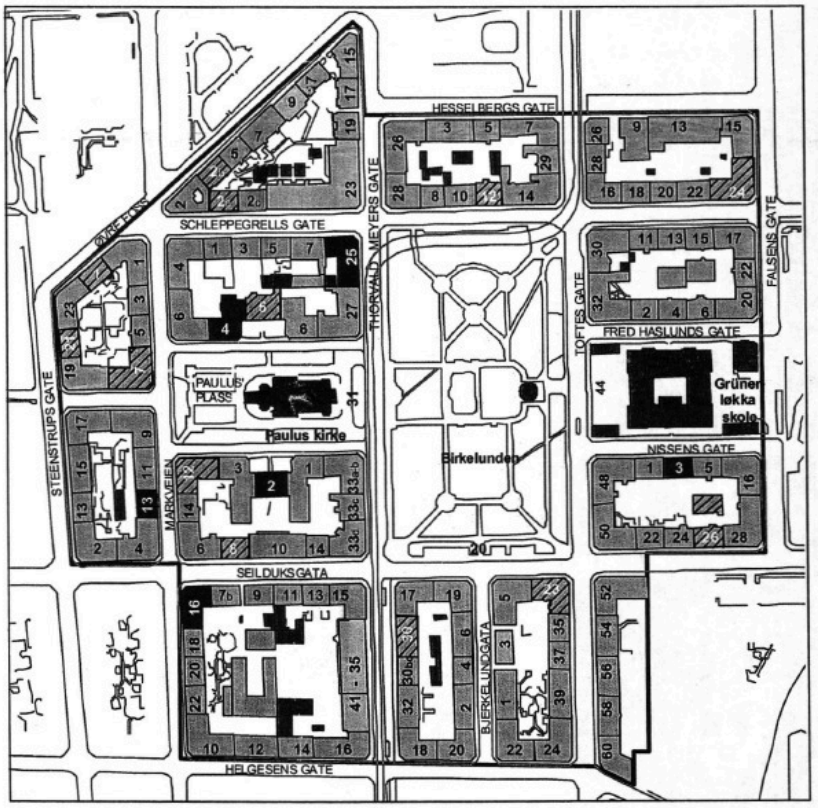
| Adresse / Eiendom | Gnr/Bnr | GAB-nr | Klassifisering |
|---|---|---|---|
| Schleppegrells gate 12 | 228/303 | 80573944<br>80573952 | B<br>- |
| Schleppegrells gate 13 | 228/304 | 80573960 | B |
| Schleppegrells gate 14 a, b | 228/305 | 80573979 | B |
| Schleppegrells gate 15 a, b | 228/306 | 80574010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

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

19

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

# Birkelunden kulturmiljø, Oslo




50 0 50 100 150 200 meter

N

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

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren

Miljøverndepartementet april 2006

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
05. JUNI 91 A27988

Returneres til:
SENIT HOLDING AS
POSTBOKS 59 ØKERN
0508 OSLO 5

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 27988 Tinglyst: 05.06.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| | OSLO | 228 | 348 (SEKSJON 1) | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2] | Navn |
|---|---|
| 5 2 9 7 0 6 5 | SENIT HOLDING AS |
| | |
| | |
| | |

**3. Begjæring**

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

| S.nr. | For-mål[3] | Brøk (teller)[4] | S.nr. | For-mål[3] | Brøk (teller)[4] | S.nr. | For-mål[3] | Brøk (teller)[4] | S.nr. | For-mål[3] | Brøk (teller)[4] | S.nr. | For-mål[3] | Brøk (teller)[4] | S.nr. | For-mål[3] | Brøk (teller)[4] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 26 | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | N | 65 | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 63 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 57 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 63 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 57 | 16 | | | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 63 | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 57 | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 58 | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | | | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 509 = nevner: 509

**4. Supplerende tekst[5]**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Denne begjæring omfatter tilleggsoppdeling
av SB 1 til 8 seksjoner.

Noter:

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

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

f) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

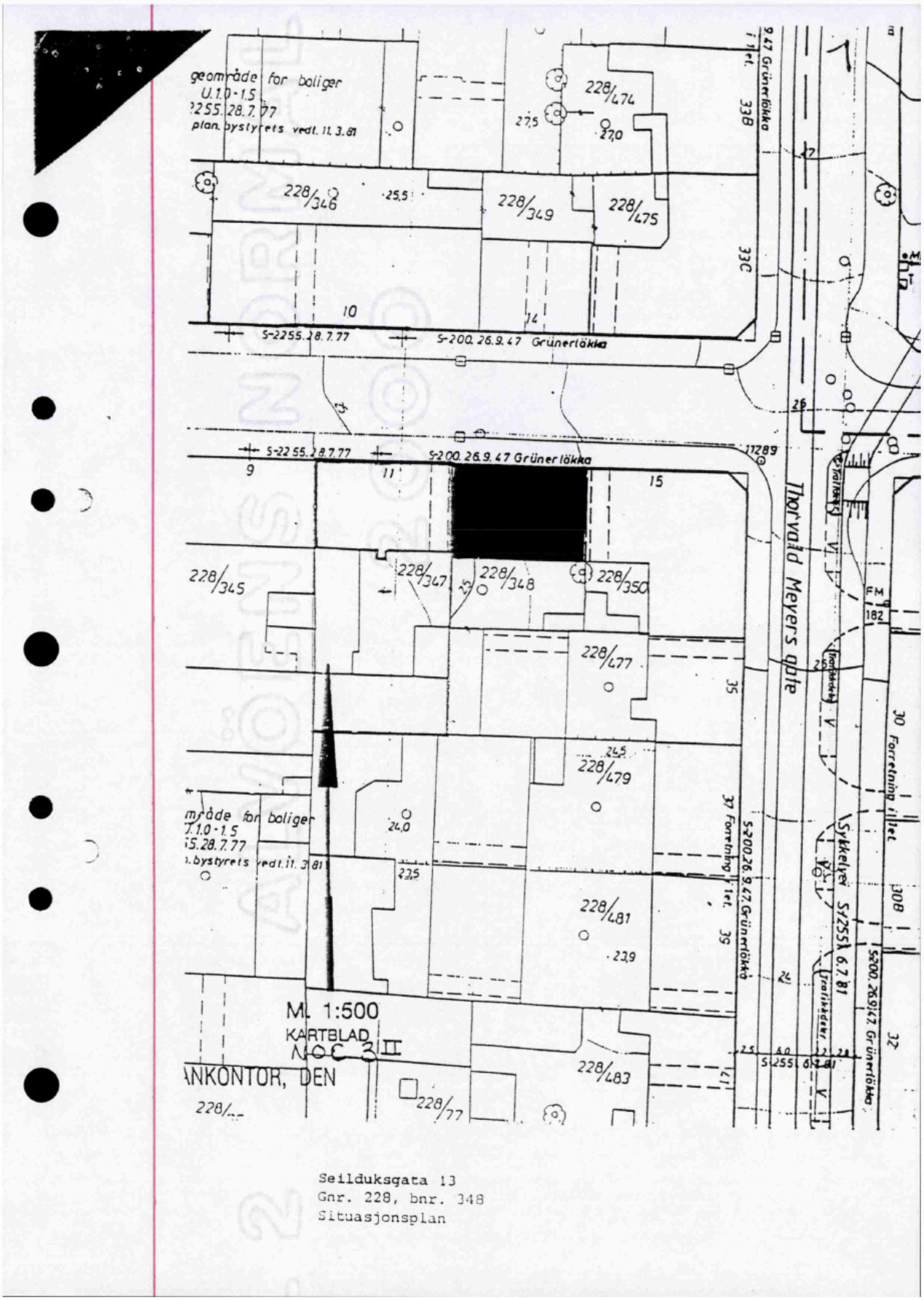
**6. Tegninger m.v.**

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

**7. Underskrift**

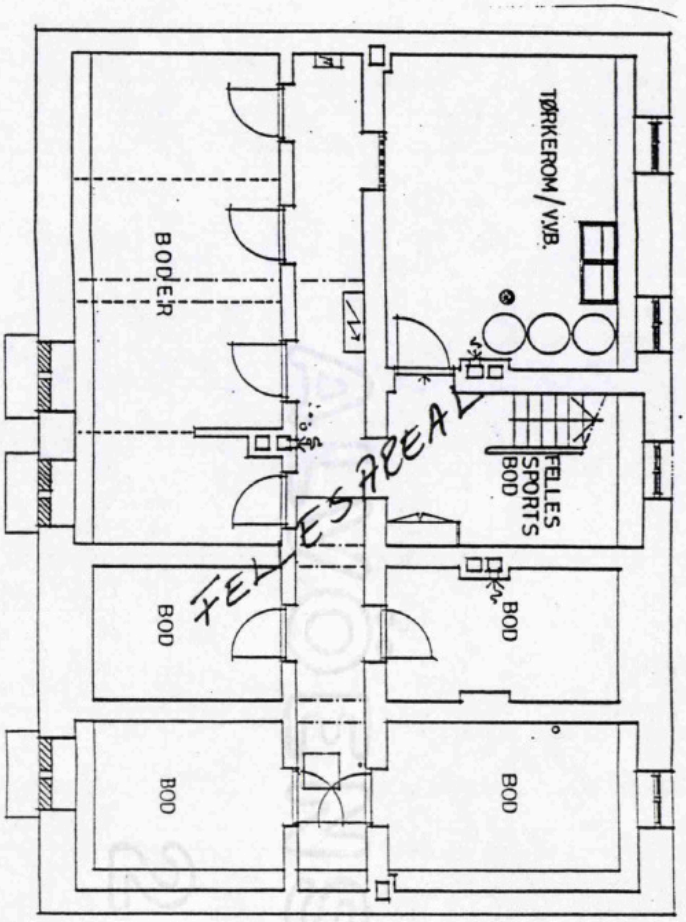
| Sted | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| OSLO | SENIT HOLDING AS |
| Dato | |
| 16.05.91 | |

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



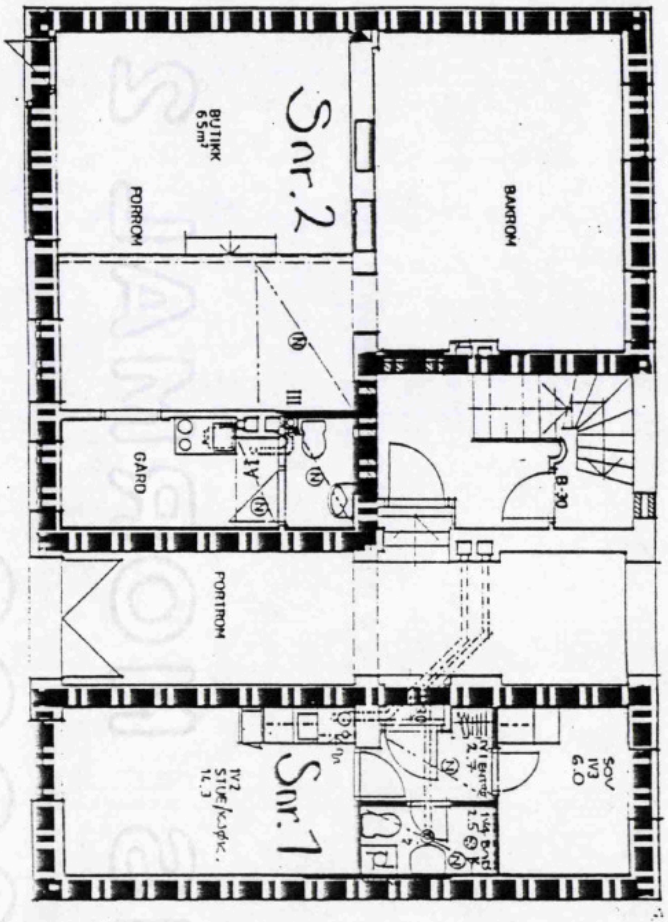

Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
Situasjonsplan

2



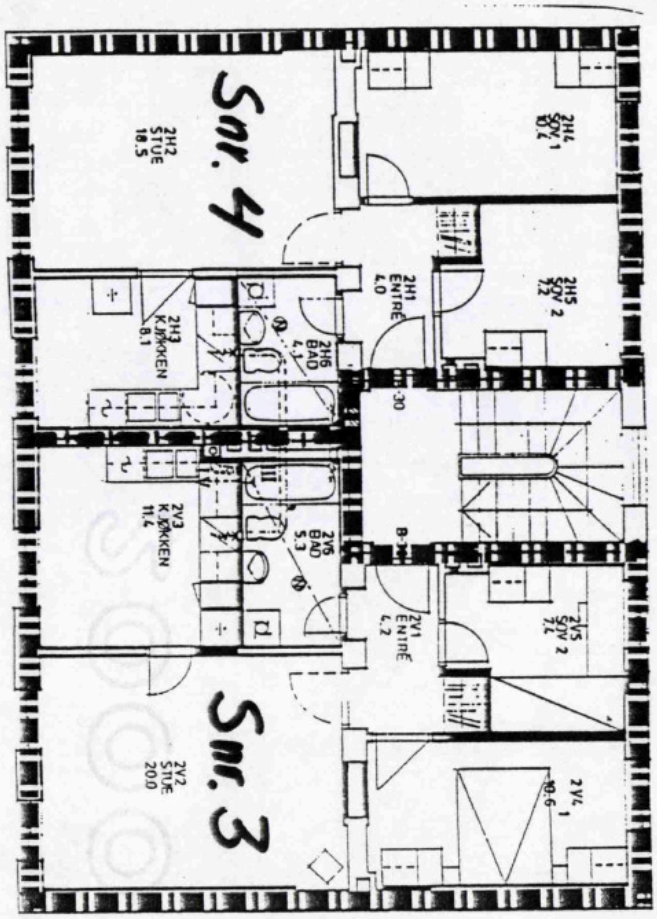

Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
Kjeller

3



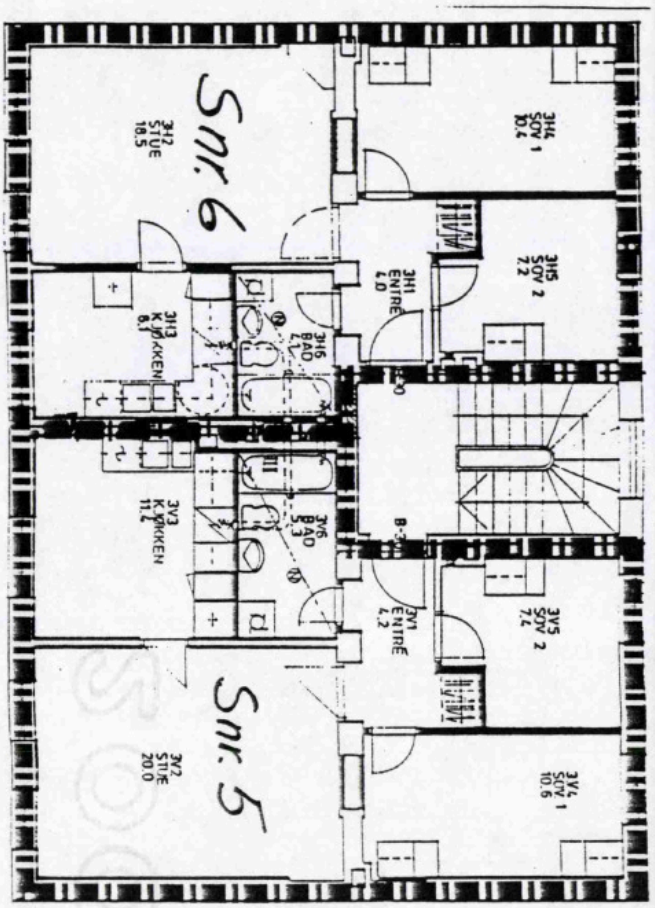

Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
1. etg.

4




Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
2. etg.

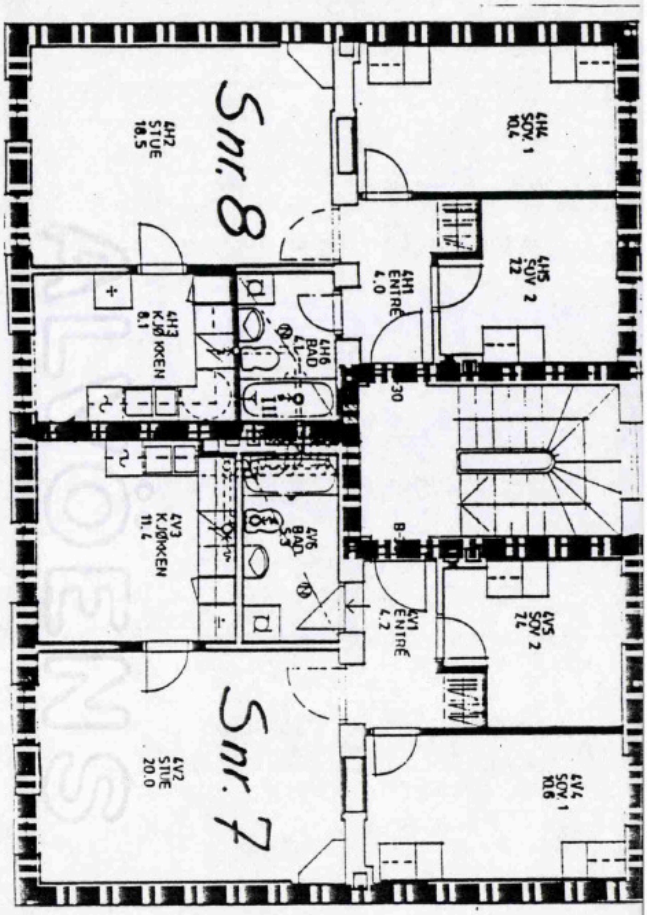
5




Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
3. etg.

KOPI

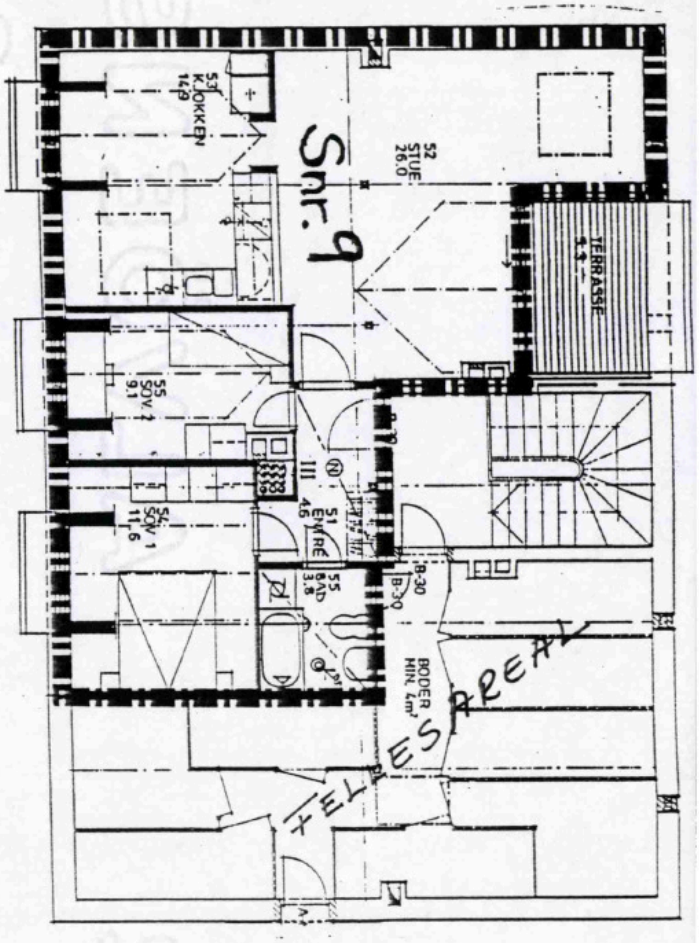
6




Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
4. etg.

KOPI ORIGINALEN NORMALT 2000

7




Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
Loft

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

SEILDUKSGATA 13

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Oslo Byfornyelse A/S | Oslo B | 37 21 15 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
| | 228 | 348 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: Oslo Byfornyelse A/S — Fødselsnummer:

DAGBOKFØRT
25.0KT.89 073657
BYSKRIVEREN I OSLO

**3. Begjæring**

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

**4. Egenerklæring** 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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] 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 ikrafttredelse (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 fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk Nevner = 509 | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | SB | 444 | | 21 | | | | 41 | | | |
| 2 | N | 65 | | 22 | | | | 42 | | | |
| 3 | | | | 23 | | | | 43 | | | |
| 4 | | | | 24 | | | | 44 | | | |
| 5 | | | | 25 | | | | 45 | | | |
| 6 | | | | 26 | | | | 46 | | | |
| 7 | | | | 27 | | | | 47 | | | |
| 8 | | | | 28 | | | | 48 | | | |
| 9 | | | | 29 | | | | 49 | | | |
| 10 | | | | 30 | | | | 50 | | | |
| 11 | | | | 31 | | | | 51 | | | |
| 12 | | | | 32 | | | | 52 | | | |
| 13 | | | | 33 | | | | 53 | | | |
| 14 | | | | 34 | | | | 54 | | | |
| 15 | | | | 35 | | | | 55 | | | |
| 16 | | | | 36 | | | | 56 | | | |
| 17 | | | | 37 | | | | 57 | | | |
| 18 | | | | 38 | | | | 58 | | | |
| 19 | | | | 39 | | | | 59 | | | |
| 20 | | | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | 509 | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: SEILDUKSGATA 13

**7. Supplerende tekst**

Dato: 16.10.89.

Sted: Oslo

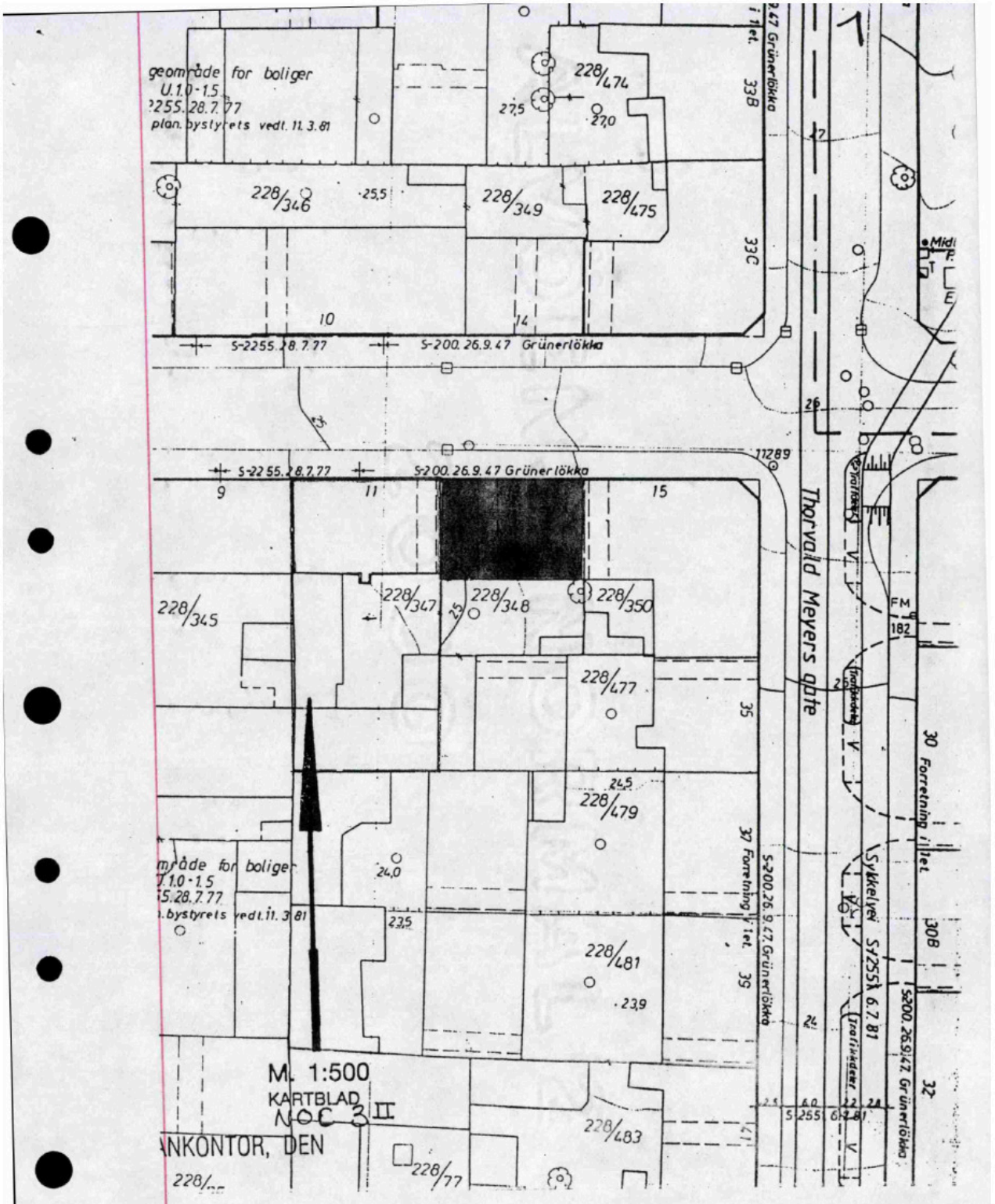
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

OSLO BYFORNYELSE A.S

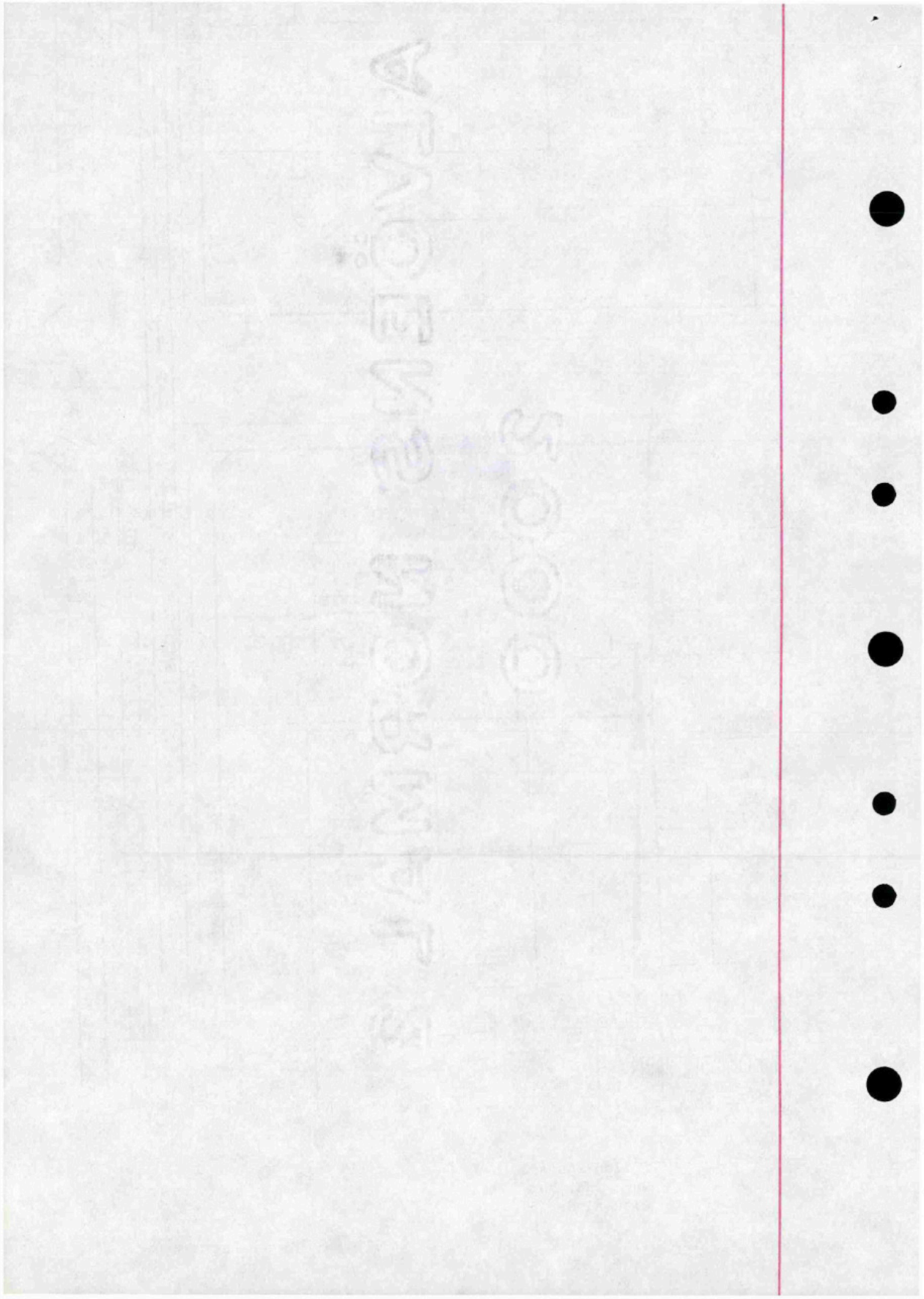
Atle Sundelin

ATLE SUNDELIN

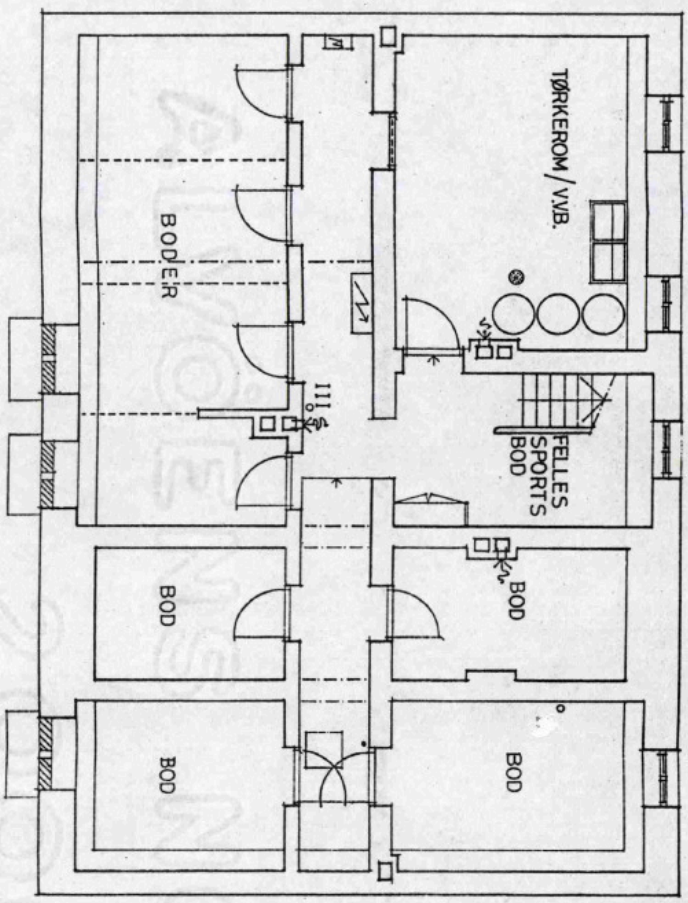
Tinglysingsstempel



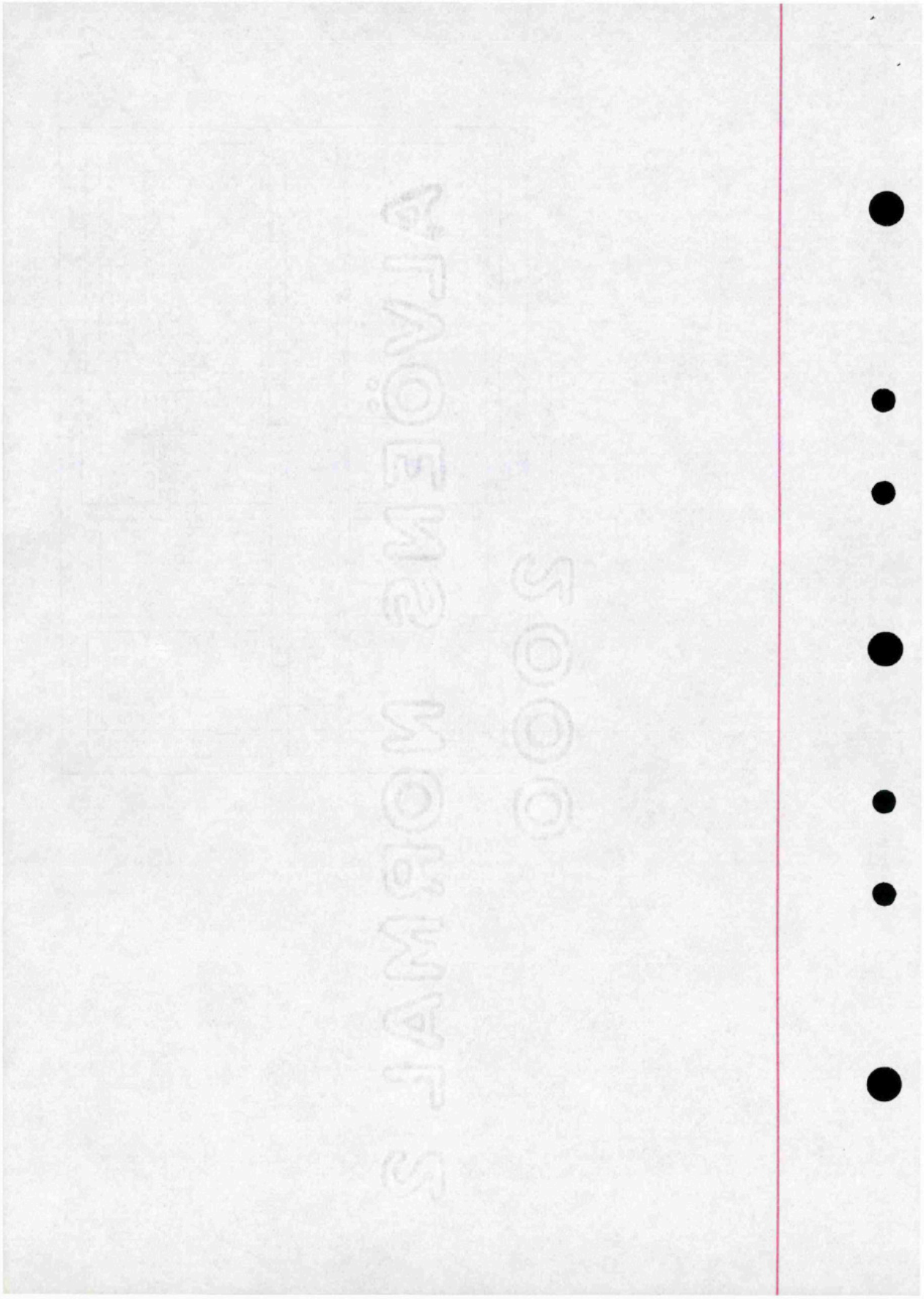

Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
Situasjonsplan



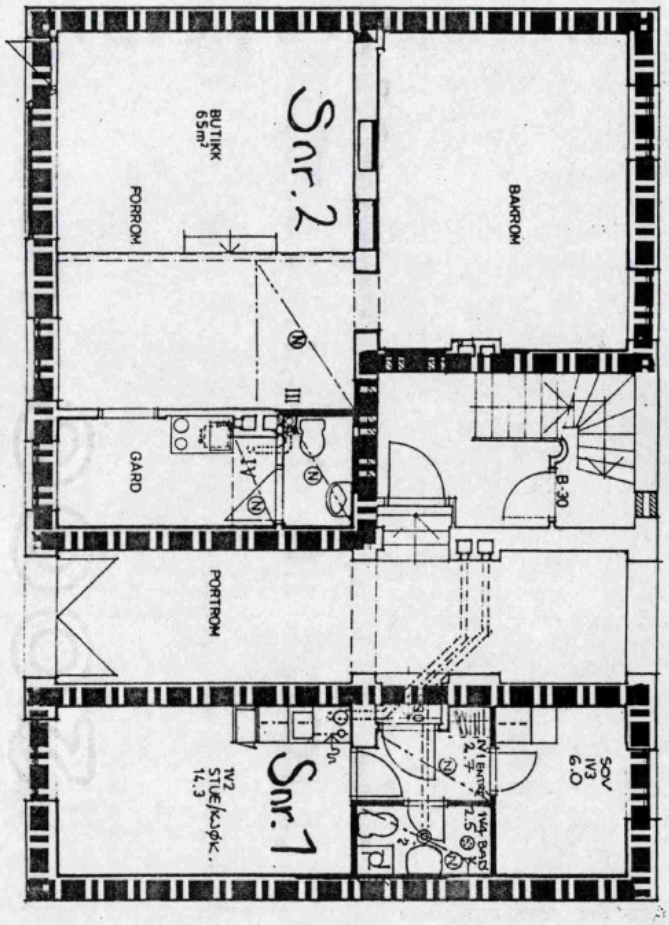
2




Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
Kjeller

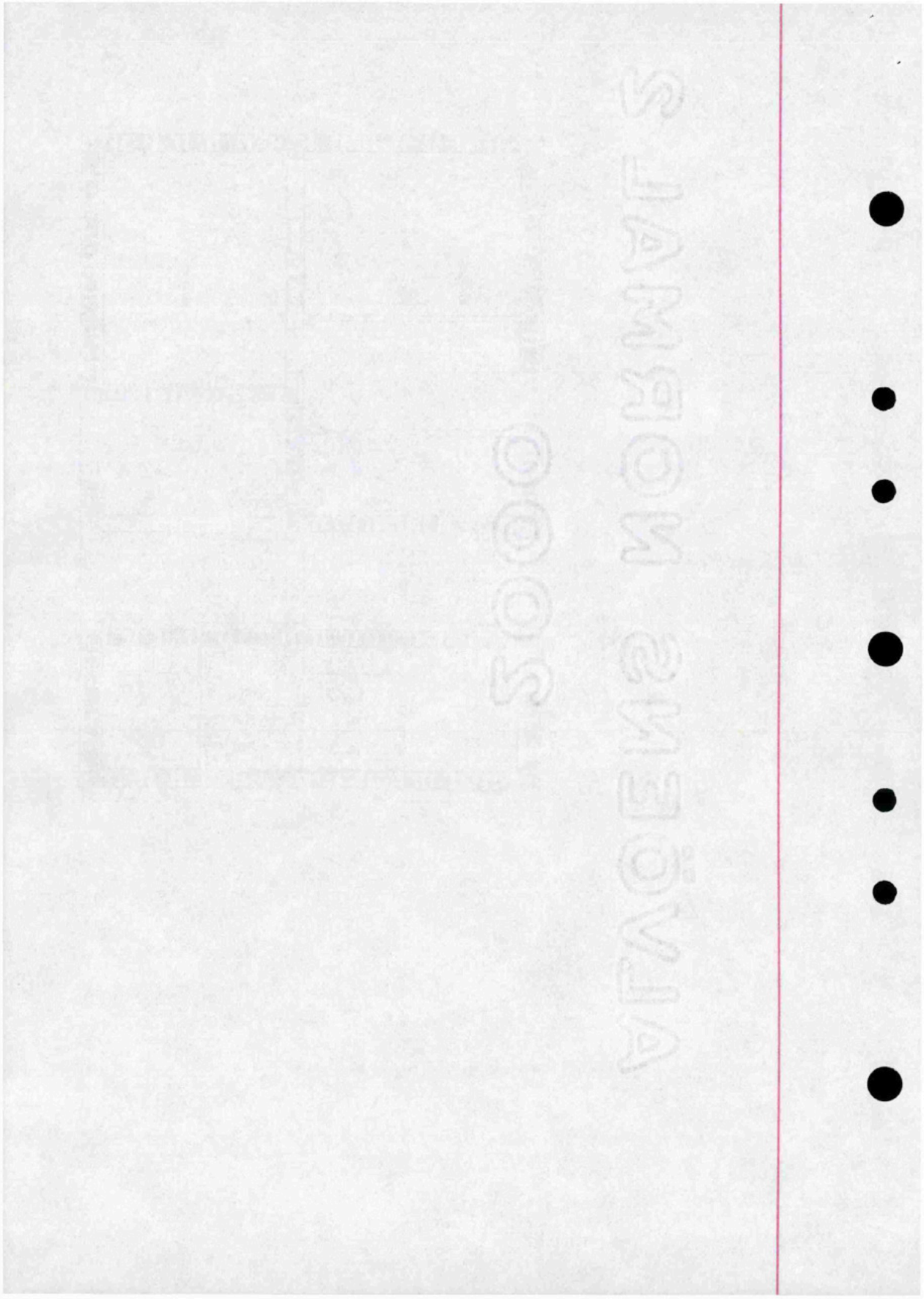


3

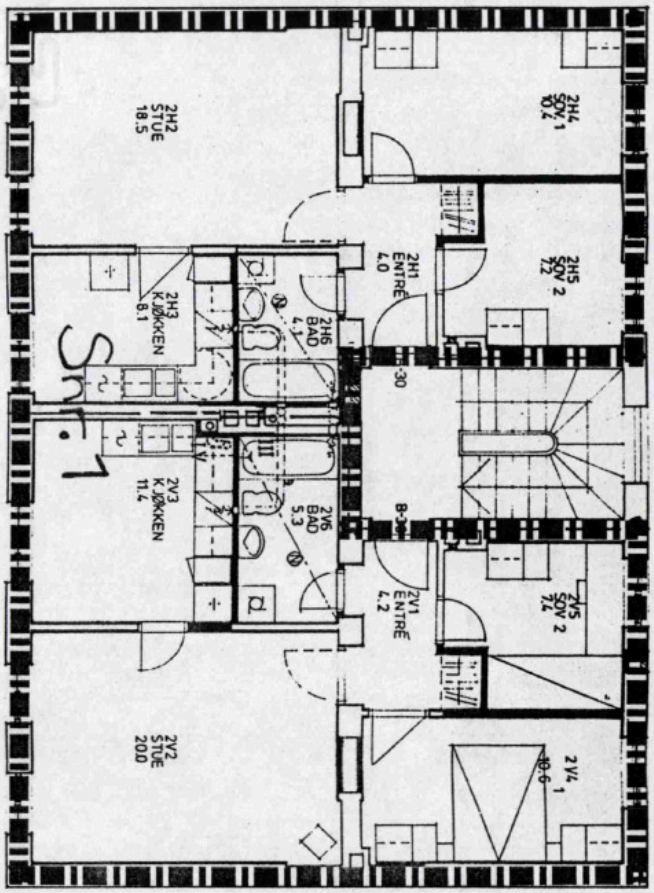



Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
1. etg.

ALVÖENS NORMAL

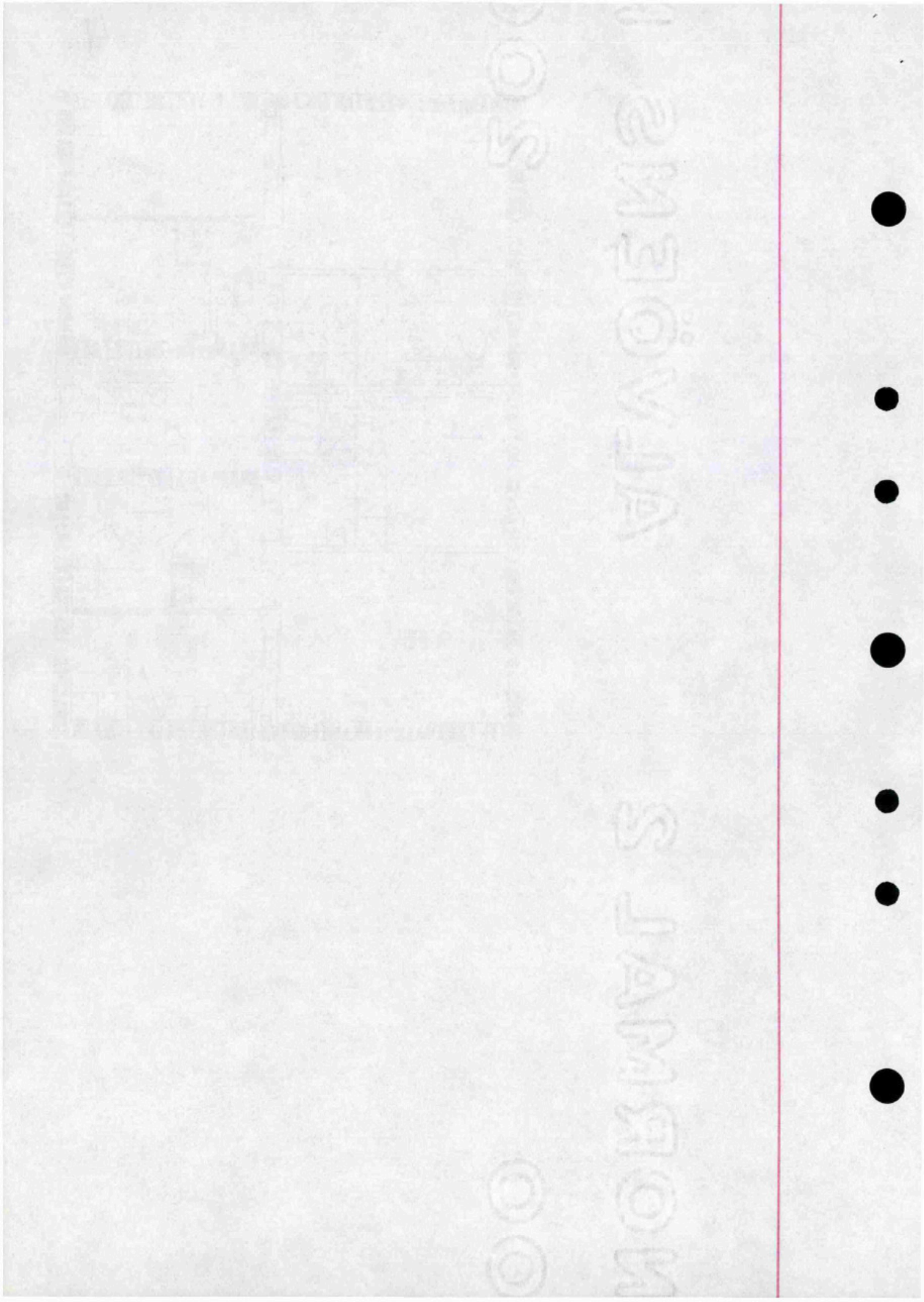

SOGN OG FJORDANE

4

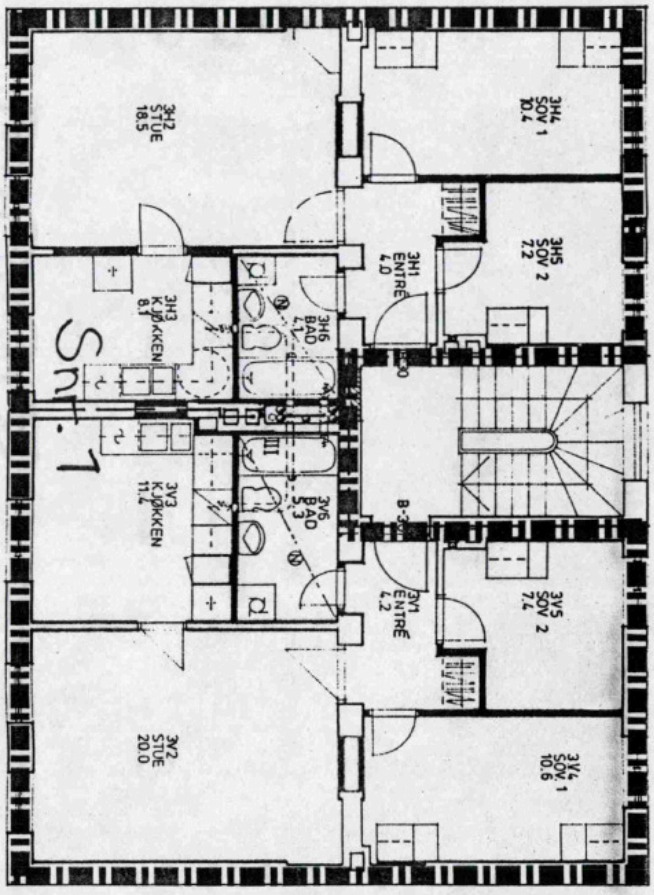



Snitt

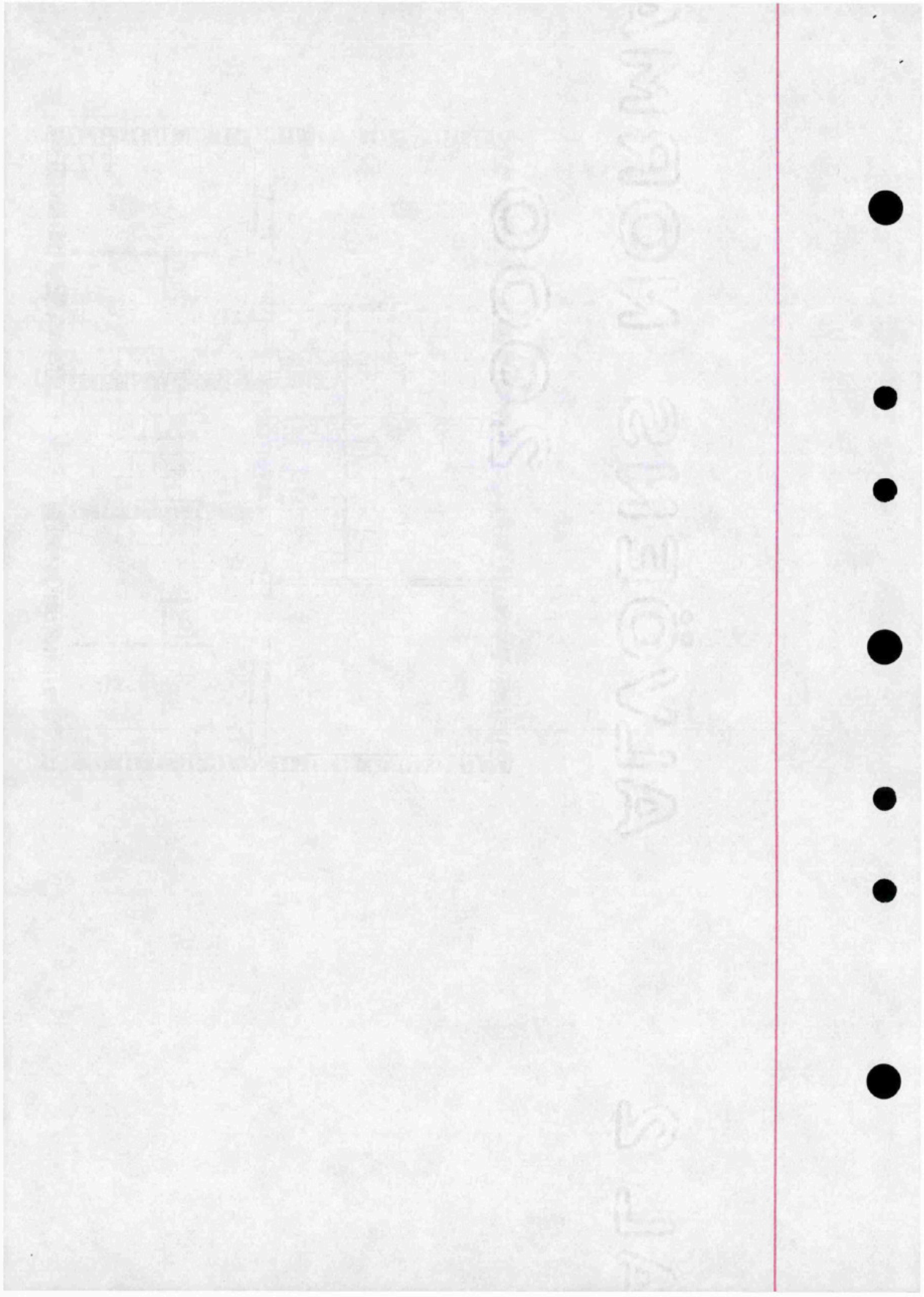
Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
2. etg.



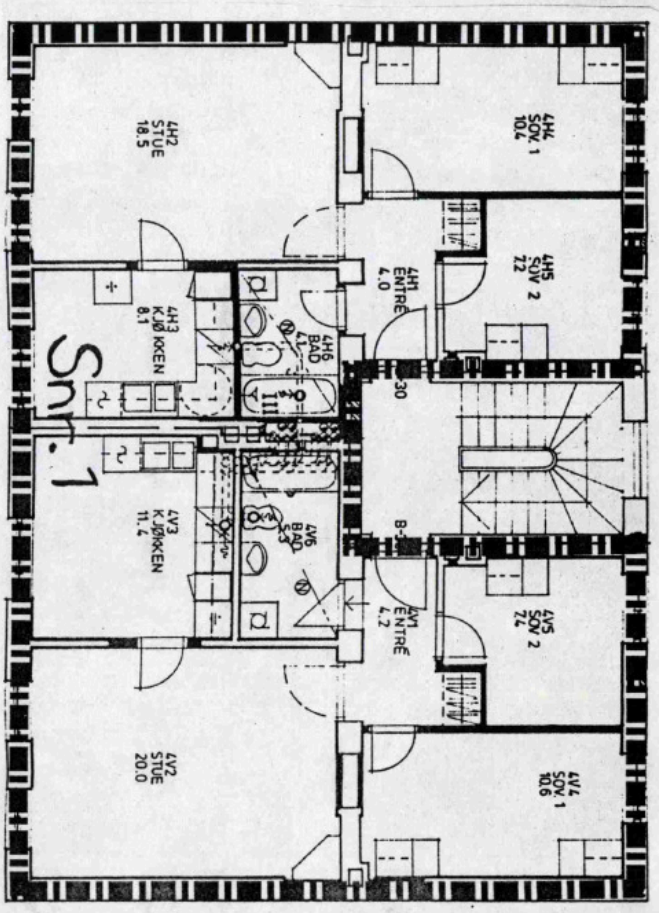
5



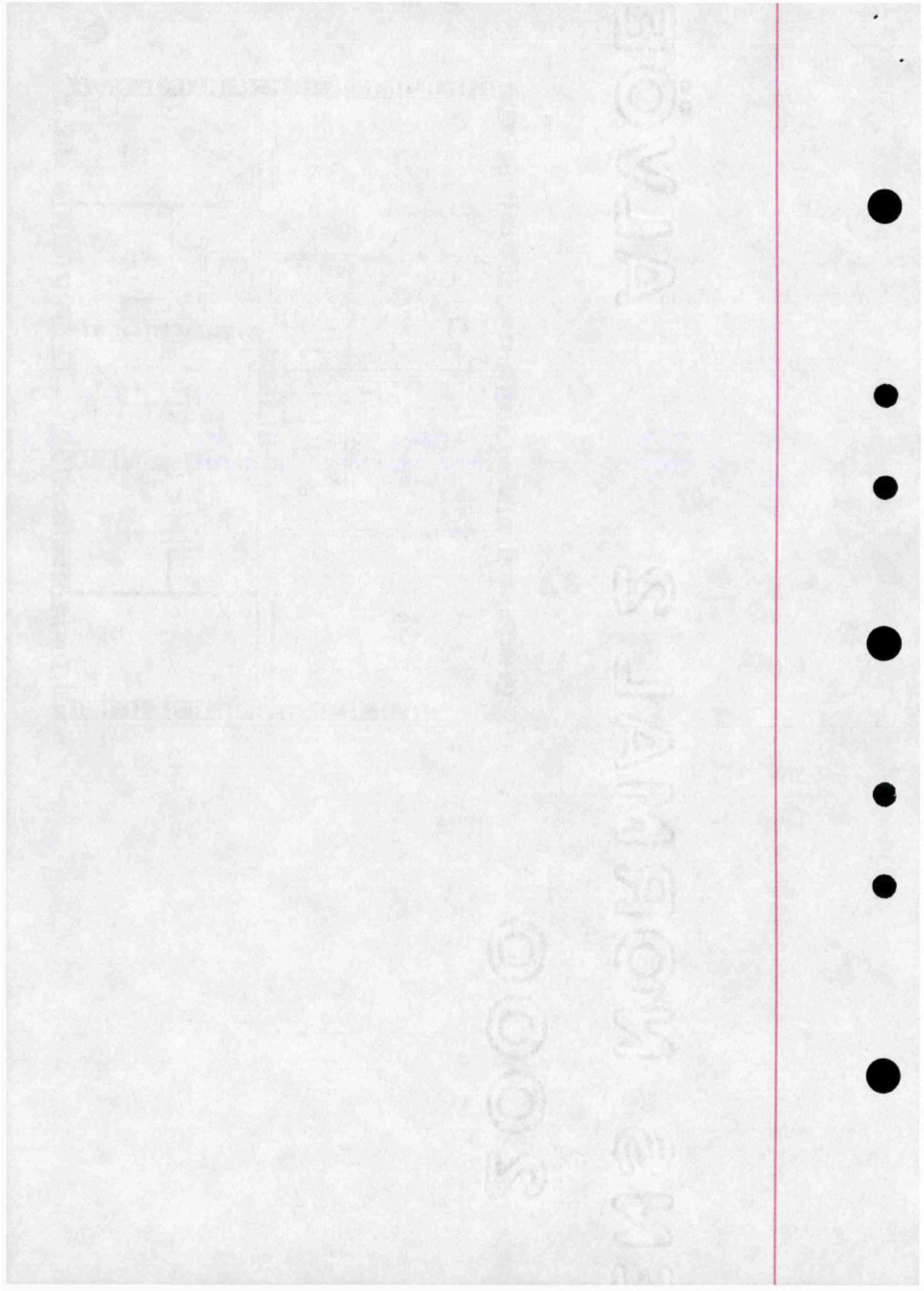

Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
3. etg.



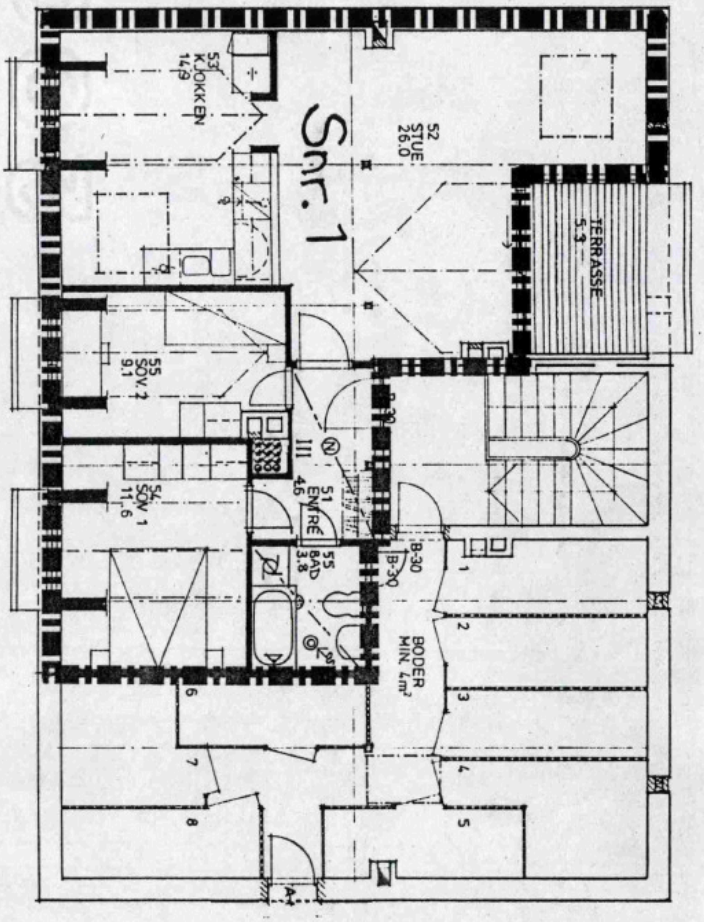
6



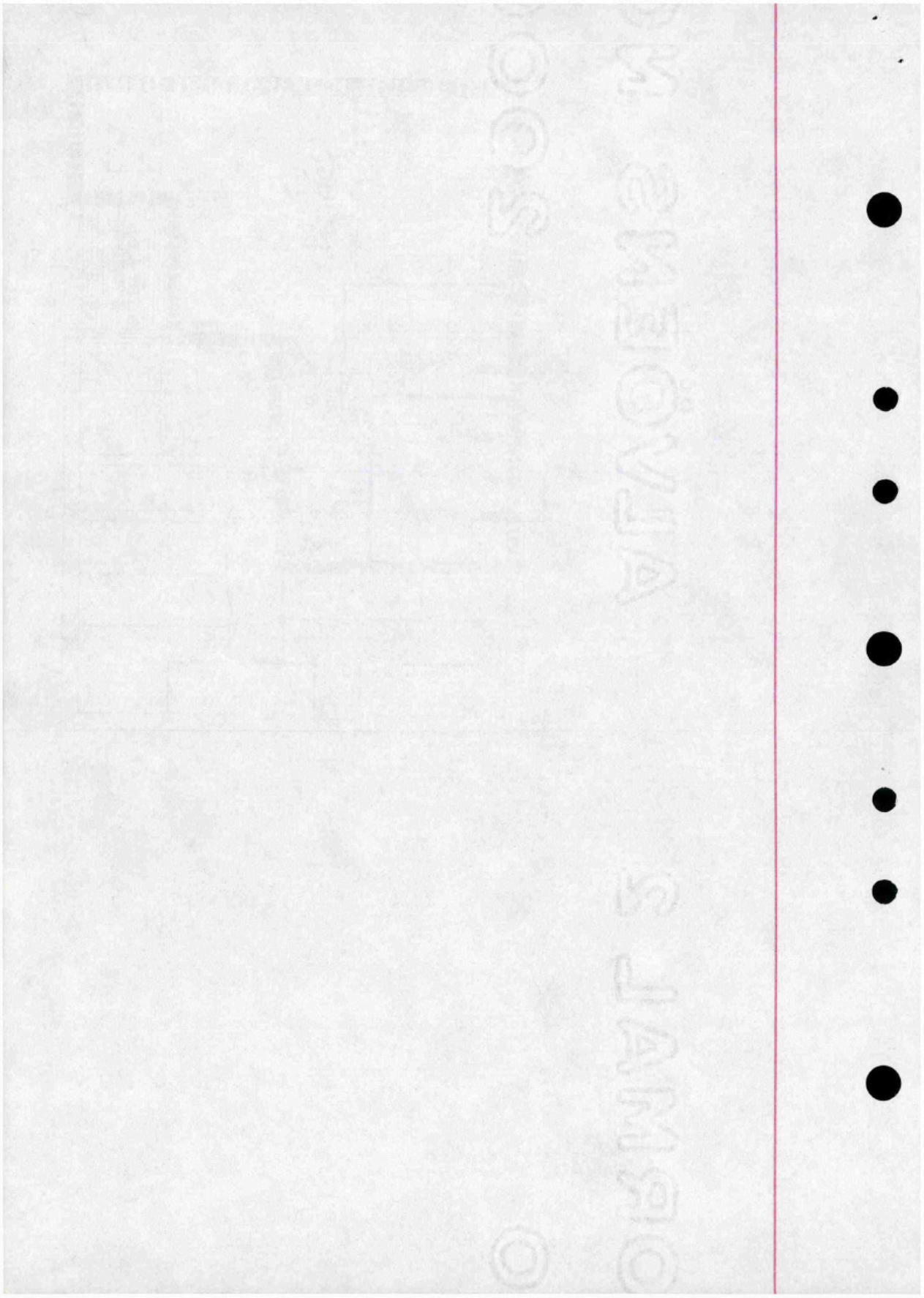

Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
4. etg.



7




Seilduksgata 13
Gnr. 228, bnr. 348
Loft

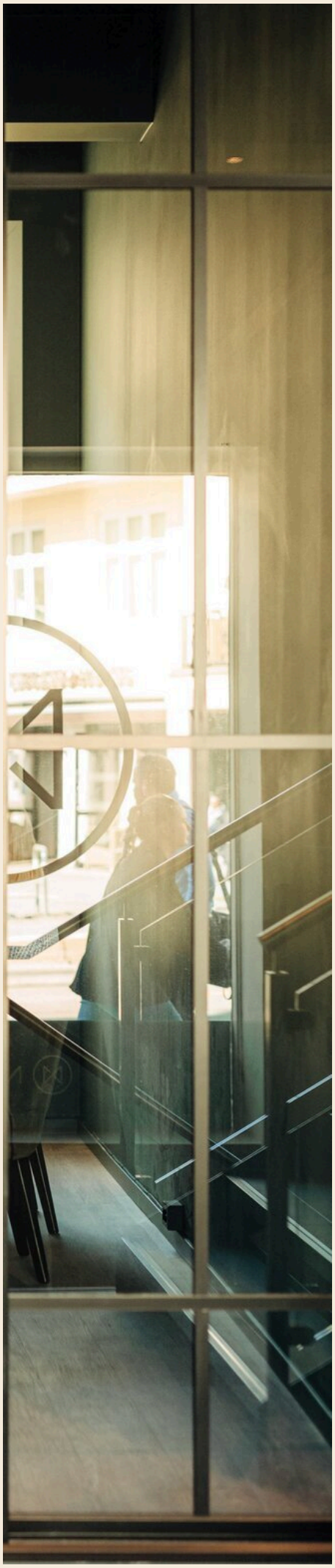


Velkommen til

# Nordvik Grünerløkka

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 64-0188/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seilduksgata 13A 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 348, snr 7 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:


**Barry Khalidi**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982