Seilduksgata 33F



Velkommen til

Seilduksgata 33F



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

SENTRALT PÅ GRÜNERLØKKA

Moderne, gjennomgående og praktisk 3-roms selveier m/ lave fellesutgifter inkl. v. vann/fyring. Markterrasse mot bakgård

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 291,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- SEILDUKSGATA 33F
- Presentert av Vilde Nadden

- En svært praktisk og fin 3-roms selveierleilighet beliggende sentralt og rolig til på Grünerløkka. Leiligheten holder en moderne standard og oppleves innflytningsklar. Fra boligen er det kort avstand til alt av servicetilbud, samt parker og turområder.

- Leiligheten består av entré, to gode soverom med plass til seng og garderobe, pent flislagt baderom fra byggeår, innvendig bod på ca. 3m^2 (+hems i gang) og åpen stue- kjøkkenløsning.

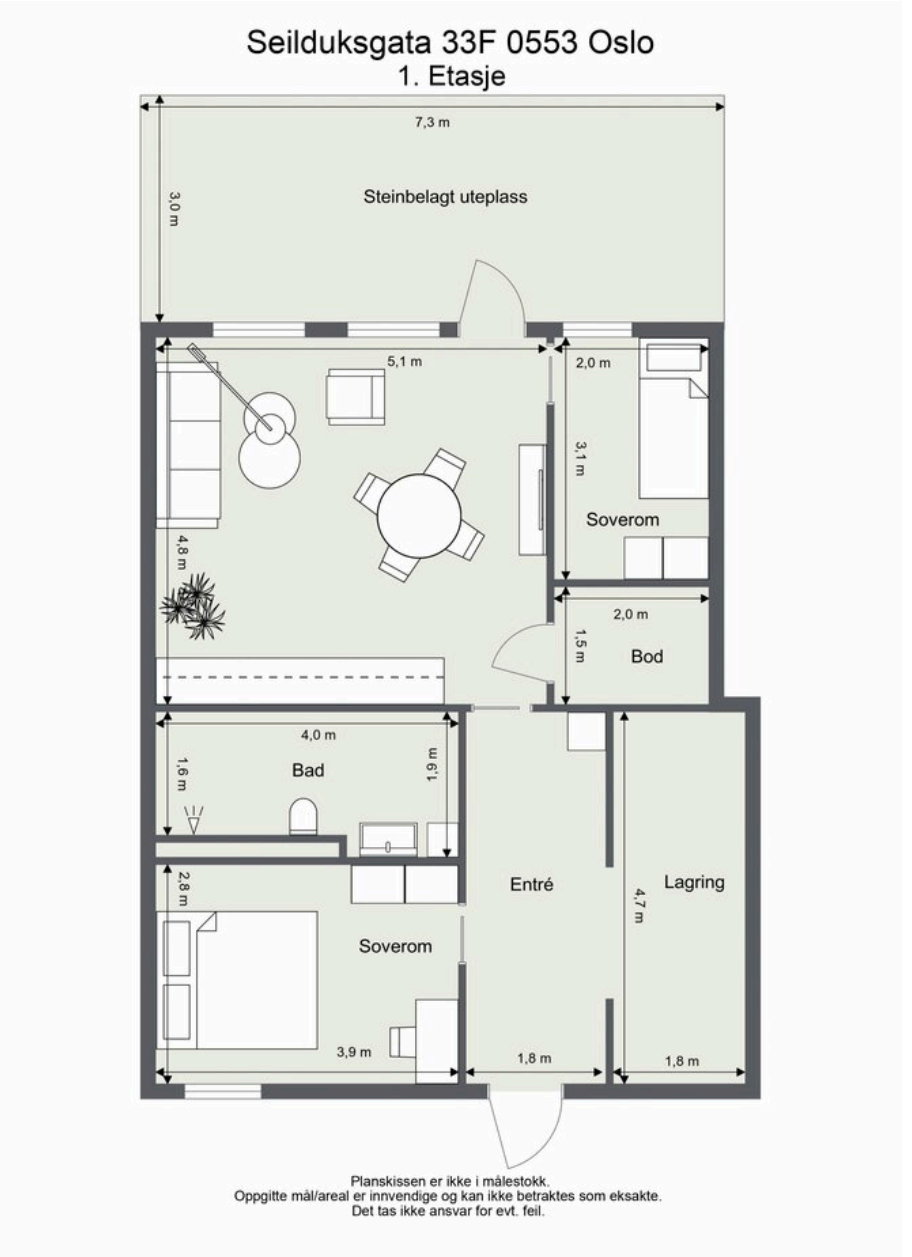
- Skjermet markterrasse mot indre gårdsrom
- Moderne bygg fra 2012
- Godt utnyttet planløsning
- Svært romslig bad fra byggeår
- Flott opparbeidet bakgård
- Muligheter for garasjeleie
- Veldrevet sameie og ingen fellesgjeld
- Lave felleskostnader på 3 291,- med varmtvann, fyring og internett inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue, soverom, soverom 2, bod og bod 2.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 21 kvm. Markterrasse.



Forklaring av bilde/rommet



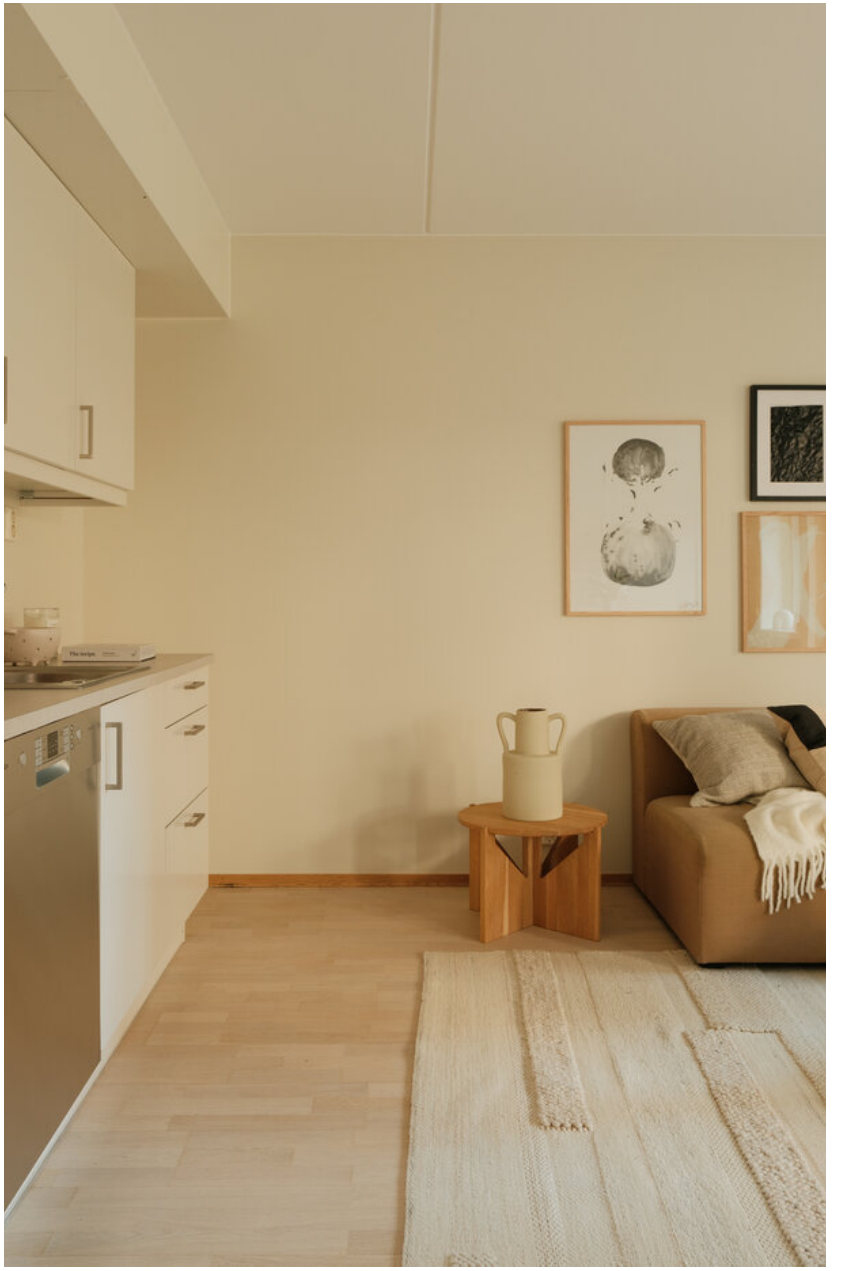




































Informasjon

Seilduksgata 33F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0063/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Seilduksgata 33F, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 352, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lars Niklas Wernersson
paul-thomas brenden sollien
Karin Eriksson

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue, soverom, soverom 2, bod og bod 2.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 21 kvm. Markterrasse.

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.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje med eget inngangsparti og markterrasse mot indre gårdsrom.
Leiligheten består av: Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod på 3 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod (adkomst fra annen oppgang eller garasjeanlegg).

Standard

ENTRÉ
Velkommen inn! Praktisk med helt eget inngangsparti, med dør direkte fra bakkeplan. Stor og romslig entré hvor du enkelt kan henge i fra deg yttertøy og sko. God plass til å sette inn diverse oppbevaringsmøbler. Meget praktisk med en "bod-hems" som gir masse ekstra lagring. Stilig eikedør til til "hemsen". I tillegg har man en til innvendig bod og en ekstern bod i kjelleretasje.

STUE MED UTGANG TIL MARKTERRASSE
Svært romslig og innbydende stue med nymalte vegger og nyslipt gulv. Mange store vindusflater mot markterrasse og indre gårdsrom. Stuens utforming gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe, spisebord og tilhørende møbler. Fra stuen er det utgang til en herlig markterrasse med god plass til utemøbler, planter og grill.

KJØKKEN
Tidløst kjøkken fra byggeår med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommene er malt i behagelige og lune fargetoner, som innbyr til god nattesøvn.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap og plass til dobbeltseng.

BADEROM:
Romslig og lyst flislagt baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6 cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod. I tillegg har leiligheten en innvendig bod på ca. 3 m^2.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: denne har det ikke vært gjort noe på siden den var ny i 2012/13.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ved salgs oppgaven i 2011/2012. da tegning , denne er sendt over til Takstmann , som utfører takst på eiendommen 31/3-2025.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via egen inngang.
- Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong samt kledd med fasadeplater og panel.
- Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2012
- En fabrikk malt db-38 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2012
- Utgang fra stue/kjøkken til en steinbelagt uteplass på ca. 21m2.

DIVERSE
- Synlig vannrør av materialtypemrør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
- Anlegg med automatsikringer.
- Brannslange og røykvarsler.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
Utvendig > Vinduer: Det er observert skjevheter på hovedsoveromsvindu. Tiltak: Det bør påregnes justeringer på vinduet. Fare for trekk fra vinduet.
Utvendig > Dører: Karm på ytterdør er skjev. Tiltak: Karmen til ytterdør bør justeres.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noe knirk på soverommet. Tiltak: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Innvendige dører: Baderomsdør tar i karm. Skyvedør fra entré til kjøkken/stue bør justeres da den tar i overgangs list. Tiltak: Dører bør justeres.
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.
Bad > Overflater vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt krakelering i flis. Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett
Bad > Overflater gulv: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.
Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt. Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er observert svelling i innredning. Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.
Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Dør til underskap for oppvaskkum er løs. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dør bør festes.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
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

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har aldri bebodd eiendommen og har derfor ingen kunnskap om strømforbuk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 291,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, fyring, fiber 1000/1000 internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, renhold, vakthold og øvrige drift. og vedlikeholdskostnader for sameiet.

Fordelt slik:
Felleskost likt: 794,-
Felleskost brøk: 2 497,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra evt. eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 595 094,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 380 376,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv bredbånd fra HomeNet som utgjør p.t. kr 199 pr. seksjon pr. måned.

Sameiet

Navn og orgnr.

Seilduksgata 31 Sameie, orgnr. 999189245

Om sameiet

- Seilduksgata 31 Sameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999 189 245
- Sameiet består av 85 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Forretningsførsel er fra 01.06.2021 OBOS Eiendomsforvaltning AS - tidligere Sebra Forvaltning AS.
- Sameiet har vaktmesteravtale med ISS.
- Renholdssenter AS utfører renhold.
- Anleggsgartnertjenesten som utføres av Grønt Miljø AS
- Sameiet har avtale om Bomiljøvakthold med Securitas

Styrets arbeid:

- Gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og røykluker
- Styret vil fortsette arbeidet med å reforhandle avtaler med sine leverandører, slik at de kan holde felleskostnadene så lave som mulig
- Det ble i løpet av 2024 utbedret bygningsfeil som hadde medført råteskader i vegg og et vindu. Tiltakene ser ut til å fungere bra, slik at fremtidige skader skal unngås
- Maling av bygget som ble utført sommer 2021
- Nytt garasjegulv i 2023

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameie har ingen lån per dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 340.855,-
Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 99 710,-
Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 foreligger ikke pt.
Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet har regler vedr. bygningsmessige arbeider, se vedlagte vedtekter.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er dog ikke tillatt å holde reptiler og krypdyr i leiligheten, ref. husordensreglene pkt 10.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89108457

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 485 kvm (Eiertomt)
Leiligheten har en markterrasse mot indre gårdsrom. Her kan man fint ha utemøbler, grill m.m.
Takstmann har målt opp arealet til 21 kvm. Men på seksjonsbegjæringen ser det ut som at det er kun det hellebelagte området som er seksjonert til boligen, resten er nok "fellesareal". Dette til informasjon. I praksis betyr det følgende: I og med at boligen ligger helt innerst er det helt unaturlig at noen andre skal bruke dette arealet, men i prinsippet er det fellesareal. Se seksjonering vedlagt i salgsoppgaven og/eller konferer med megler for mer informasjon.

Adkomst

Boligen har eget inngangsparti som gir en "rekkehus-følelse". Adkomst fra Københavngata, via en liten trapp.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling.
Her finner du flere hyggelige parkområder, populære restauranter og kafeer. Olaf Ryes plass er kjent for sine markedsdager med sitt yrende folkeliv. Dette er dager man må få med seg som beboer av Grünerløkka! Da finner du et hav av matboder, tilbud fra Grünerløkkas lokalbutikker og tivoli for de minste. Ikke minst har man også handlegaten i Markveien med en rekke servicetilbud.

Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Sofienbergparken finner du i umiddelbar nærhet fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater som koster 1kr per minutt. Grilling i 30 minutter tilsvarer prisen av en engangsgrill. Sofienbergsparken har egen gjenbruksstasjon.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du også BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Danses hus, samt Hendrix Ibsen som alle inviterer til sosiale hyggestunder.

Magiske Botanisk hage er kanskje Oslos flotteste park og ligger kun en kort spasertur unna. Botanisk hage omfatter over 5,500 planteslag fra hele verden og formidler mangfoldet i planteriket. Her er det også en utrolig koselig café, hvor man kan nyte en herlig kopp kaffe mens man tar inn alle inntrykkene parken byr på. Parken er som en grønn lunge i Oslo by og er like i nærheten! Av rekreasjonsområder i området kan du velge mellom Botanisk hage, Munchmuseet, Ola Narr, Torshovdalen eller Sofienbergparken. Populære Øyafestivalen avholdes i Tøyenparken hver sommer, dette er kun kort spasertur unna leiligheten.

For den treningsglade er det flere flotte turstier i området. Du kan bl.a. knytte på

deg joggeskoene hjemme og jogge i ca. 10 minutter så er du på de flotte stiene langs Akerselven. Denne fører deg opp til hyggelige badeplasser eller ned til sentrum. Dersom du ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre som står klare for å ta deg i mot; Sats, Bare Trening og Fresh Fitness er innen gangavstand fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.10.2013.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/352/8:
20.02.1915 - Dokumentnr: 913945 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Seilduksgt.27.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1957 - Dokumentnr: 413335 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1957 - Dokumentnr: 413667 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2012 - Dokumentnr: 568133 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Rett til fradeling av kjelleretasje til anleggseiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelsen
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2022 - Dokumentnr: 757295 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350 Snr:76
Bestemmelse om HC-adkomst
Bestemmelse om gang- og sykkeladkomst
Bestemmelse om adkomst for vare- og renovasjonstransport
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2012 - Dokumentnr: 941456 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7006

19.09.2017 - Dokumentnr: 1019017 - Reseksjonering

Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/5186
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gnr. 227 bnr. 603 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. 350 og gnr. 227 bnr. 352
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gnr. 227 bnr. 352 har bruksrett til 54 plasser til biloppstilling
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gnr. 227 bnr. 352 har bruksrett til 133 boder
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelsen
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 2. april 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Seilduksgata 33F

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 352, snr. 8

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



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2925 **Referansenummer:** PL1421

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 1.etasje.

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. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via egen inngang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong samt kledd med fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2012

En fabrikk malt db-38 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Utgang fra stue/kjøkken til en steinbelagt uteplass på ca. 21m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater malte betongelementer.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.
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.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. 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 noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtypemrør- i- rør system. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

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

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

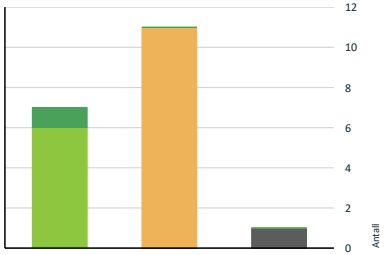
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via egen inngang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong samt kledd med fasadeplater og panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2012

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert skjevheter på hovedsoveroms vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes justeringer på vinduet. Fare for trekk fra vinduet.

TG 2 Dører

En fabrikk malt db-38 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karm på ytterdør er skjev.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Karmen til ytterdør bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en steinbelagt uteplass på ca. 21m2.
Det er blitt målt fra vegg til kanten/blomsterkasse. Det er blitt opplyst at det som følger leiligheten er kun hvor det ligger heller og dette er ikke etter kontrollert.
Så arealet på uteplass er ikke riktig i forhold til hva seksjoneringen tilsier.

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater malte betongelementer.

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk på soverommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør tar i karm. Skyvedør fra entré til kjøkken/stue bør justeres da den tar i overgangs list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Tilstandsrapport

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. 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.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt krakelering i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et stålsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

1. ETASJE > BAD

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. 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 noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Dør til underskap for oppvaskkum er løs.
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Dør bør festes.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtypemrør- i- rør system. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

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.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Anlegg med automatsikringer.

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange og røykvarsler.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

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)
1. Etasje	63			63	21	8	71
SUM	**63**				**21**	**8**	**71**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2		

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.

Takhøyde er målt til 2,07- 2.42m.
Lagringsrom er målt takhøyde på 90cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: 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.

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	352	0	8	2485 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Seilduksgata 33 F

Hjemmelshaver
Sollien Lars Erik

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

Eierandel
64 / 5186

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en beliggenhet sentralt på Grünerløkka.
I nabolaget rundt leiligheten finner du alt du trenger av fasiliteter. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, kaféer og serveringssteder.
Sentrale og urbane beliggenhet, har leiligheten flere flotte og idylliske grøntområder i nærheten. Parkanlegg som Birkelunden, Sofienbergparken, Kubaparken og Olaf Ryes Plass ligger alle innenfor gåavstand.
Offentlig kommunikasjon. Fra Birkelunden går trikken, fra Sannergata busstopp. Nærmeste T-bane finner du på Carl Berner.

Adkomstvei

Offentlig og 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 2 485 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Egenerklæring	31.03.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger	28.10.2011		Fremvist		Nei
Megler	31.03.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	30.03.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 352
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PL1421

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Seilduksgata 33F

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**3 min** 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**13 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**9 min** 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**24 min** 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Hersleb videregående skole	**12 min**

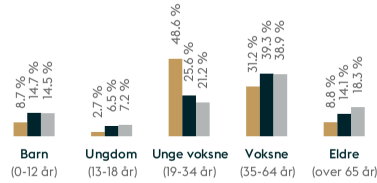
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.3 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**14 min** 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**2 min** 0.2 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**3 min** 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2.019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Dælenengen ballbane	3 min
Sofienbergparken balløkke	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	7 min
SATS Ringnes Park	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

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 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2486
Seilduksgata 31 Sameie

Velkommen til årsmøte i Seilduksgata 31 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 10:00 og lukker 31. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2486

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Seilduksgata 31 Sameie

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Morten Weideborg er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2486 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Higraff
- Jorunn Atterås

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

- Karsten Friis

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Weideborg	Storsjøvegen 1919
Styremedlem	Jorunn Atterås	Seilduksgata 31 F
Styremedlem	Wenche Kari Baun Engseth	Gustav Vigelands Vei 30
Varamedlem	Karsten Friis	Seilduksgata 33 A

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

Generelle opplysninger om Seilduksgata 31 Sameie
Sameiet består av 85 seksjoner.
Seilduksgata 31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999189245, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 352

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Seilduksgata 31 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89108457. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styret hatt kontakt på digitale medier og telefon når det har vært behov.

Styret har behandlet en rekke henvendelser fra seksjonseiere og beboere, både i form av e-post, Vibbo-meldinger, telefonsamtaler og møter. Herunder fulgt opp klager på støy og røy-king på balkonger og i fellesområder.

I løpet av 2023 ble det registrert to skadesaker på sameiets forsikring.

Det ble i løpet av fjoråret utbedret bygningsfeil som hadde medført råteskader i vegg og et vindu. Tiltakene ser ut til å fungere bra, slik at fremtidige skader skal unngås..

I samsvar med inngåtte serviceavtaler ble det gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og røykluker.

Vi har hatt løpende dialog med styrene i Grüner Village og Seilduksgata garasjesameie.

Styret er fremdeles ikke tilfreds med vaktmestertjenestene, og vil følge. dette tett opp framover. Det samme gjelder for renholdstjenesten. Anleggsgartnertjenesten som utføres av Grønt Miljø AS mener vi fungerer bra

Det er fremdeles utfordringer med feststøy i sameiet. Styret vil derfor minne om at vi har avtale om Bomiljøvakthold med Securitas. Denne kan benyttes når brudd på sameiets regler for ro og orden brytes.

Styret vil også oppfordre beboerne til å følge husordensreglene når gjelder oppbevaring av sykler og andre private eiendeler på svalganger og øvrige fellesarealer.

Vi vil fortsette arbeidet med å reforhandle avtaler med våre leverandører, slik at vi kan holde felleskostnadene så lave som mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold bygninger og TV/bredbånd grunnet endring i avtale.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 794 825.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seilduksgata 31 Sameie.

Lån
Seilduksgata 31 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Seilduksgata 31 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Seilduksgata 31 Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 340.855. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Postboks 13
2010 Strømmen
Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

Strømmen 29. april 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SEILDUKSGATA 31 SAMEIE
ORG.NR. 999 189 245, KUNDENR. 2486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 083 616	2 936 820	3 084 000	3 238 000
Andre inntekter	3	10 000	34 478	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 093 616**	**2 971 298**	**3 084 000**	**3 238 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-15 510	-15 500	-16 290
Styrehonorar	5	-120 000	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 500	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-127 315	-132 896	-138 500	-138 500
Konsulenthonorar	7	-9 875	-12 799	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-486 193	-692 208	-575 000	-575 000
Forsikringer		-222 854	-219 459	-220 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-657 503	-598 393	-635 000	-759 000
Energi/fyring	10	-738 441	-848 610	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 160	-225 267	-235 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-229 069	-184 846	-217 000	-195 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 788 331**	**-3 053 486**	**-3 010 000**	**-3 138 290**
DRIFTSRESULTAT		**305 285**	**-82 189**	**74 000**	**99 710**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 675	20 274	0	0
Finanskostnader	13	-105	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**35 570**	**20 274**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**340 855**	**-61 915**	**74 000**	**99 710**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 855	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-61 915		

SEILDUKSGATA 31 SAMEIE
ORG.NR. 999 189 245, KUNDENR. 2486

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 959	170
Forskuddsbetalte kostnader		70 423	81 651
Driftskonto OBOS-banken		423 202	638 633
Sparekonto OBOS-banken		510 869	398
SUM OMLØPSMIDLER		**1 008 453**	**720 852**
SUM EIENDELER		**1 008 453**	**720 852**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		794 825	453 970
SUM EGENKAPITAL		**794 825**	**453 970**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 779	33 456
Leverandørgjeld		161 849	233 426
SUM KORTSIKTIG GJELD		**213 628**	**266 882**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 453**	**720 852**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.24.2024
Styret i Seilduksgata 31 Sameie

Morten Weideborg Jorunn Atterås Wenche K. B. Engseth

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 312 496
Felleskostnader lik fordeling	771 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 083 616**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Retur egenandel, Gjensidige Forsikring	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 354, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 875**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-203 013
Drift/vedlikehold VVS	-2 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 038
Erstatning v/vannskader	-13 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-486 193**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-375 338
Renovasjonsavgift	-282 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-657 503**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 261
Fjernvarme	-669 180
SUM ENERGI / FYRING	**-738 441**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-358
Lyspærer og sikringer	-10 980
Vaktmestertjenester	-57 579
Vakthold	-34 230
Renhold ved firmaer	-91 500
Andre fremmede tjenester	-24 926
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 354
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-229 069**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	349
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 037
SUM FINANSINNTEKTER	**35 675**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	**-105**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.24
Selskapsnummer: 2486 **Selskapsnavn:** Seilduksgata 31 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Morten Weideborg er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Espen Higraff
- ☐ Jorunn Atterås

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Karsten Friis

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ekre, Fred	9578-5995-4-114758	2025-03-31 10:51:28

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
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seilduksgata 33F, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Fred Inge Ekre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arvinger . Niklas Wernersson,60% Paul-Thomas Sollien 20% Carin Eriksson20%

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Lars Erik Sollien

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: har ikke denne, Sameiet har dette
Forsikret i: ? Sameiet har jeg ikke hatt kontakt med

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: denne har det ikke vært gjort noe på siden den var ny i 2012/13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ved salgs oppgaven i 2011/2012. da tegning , denne er sendt over til Takstmann , som utfører takst på eiendommen 31/3-2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0063/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ekre, Fred	**2025-03-31**

Identifikasjon



Ekre, Fred

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0063/25 . Vår ref.: 2486-1-08 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seilduksgata 31 Sameie
Organisasjonsnr:	999189245
Seksjonseier:	Sollien (bo), Lars Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Seilduksgata 33 F, 0553 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	227
Bnr.	352

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89108457.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje ligger i eget garasjesameie, s. 2482 Seilduksgata Garasjesameie. Sameiet praktiserer forkjøpsrett av garasjeplasser bare når de ikke selges sammen med en leilighet. Hvis en <<løs>> garasjeplass selges i det åpne markedet, kan eiere av leilighet i de to boligsameiene Grüner Village og Seilduksgata 31 benytte forkjøpsrett for å sikre seg garasjeplass. Megler skal da ta kontakt med styret for å avklare forkjøpsretten. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 291,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	794,00	
Felleskost brøk	2 497,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	608,-
Fradragsberettigede kostnader:	16,-
Annen formue:	16 446,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Weideborg, e-post: seilduksgata3133@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: seilduksgata3133@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

SEILDUKSGATA GARASJESAMEIE

Gnr. 227, bnr. 603, Oslo kommune

Vedtatt i årsmøte 25. april 2019

§ 1
Navn

Sameiets navn er Seilduksgata Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 227 bnr. 603, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i Sameiet Grüner Village og Sameiet Seilduksgata 31.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av eiendommen.

Sameiet består av 100 andeler tilsvarende antall parkeringsplasser i garasjeeiendommen, som utgjør sameiebrøken.

Boder, tekniske rom m.m. er ikke medtatt i sameiebrøken.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet og bruksrettshavere med boder, sykkelplass o.l. i garasjeanlegget.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en plantegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. For utførelse av oppgaver forbundet med eierskifte vil forretningsfører kreve honorar av sameier iht. den til enhver tid gjeldende prisliste

Garasjeeiendommen omfatter også tekniske rom og bodarealer. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne/bruksrettshavere har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og evt. ordensregler for sameiet. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av garasjeeiendommen, eier de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor Sameiet Seilduksgata 31 og Sameiet Grüner Village med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett til boder følger den enkelte seksjon og kan kun avhendes sammen med den seksjon som har bruksretten.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og forkjøpsrett

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan innenfor rammene av vedtektene fritt overdras. Ved overdragelse til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Seilduksgata 31 og Grüner Village har seksjonseierne i nevnte sameier forkjøpsrett. Forkjøpsrett utløses ikke når plassen overdras samtidig med boligseksjon i de to nevnte eierseksjonssameier.

Forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 10 dager etter at styret (ikke forretningsfører) har mottatt skriftlig melding om pris og andre vilkår for overdragelsen.

Ingen kan eie eller erverve mer enn to garasjeplasser i sameiet.

Sameier som overdrar/fraflytter sin seksjon kan beholde sin sameieandel til garasjeplass innenfor de rammer som vedtektene setter.

Forkjøpsrett håndteres på denne måten:

- Det er selger av sameieandel med rett til en parkeringsplass som har ansvaret for at fastsatte frister og rutiner overholdes.
- Sameieandel med rett til en parkeringsplass selges til høyeste bud i budrunden
- Dersom høyeste bud er fra sameier i et av sameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village, kommer ikke forkjøpsrett til anvendelse.
- Dersom forkjøpsrett kommer til anvendelse, og mer enn en eier fra boligsameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village har meldt interesse, skal ansiennitet avgjøre hvem som kan benytte sin forkjøpsrett.
- Dersom to eller flere sameiere med samme ansiennitet ønsker å benytte sin forkjøpsrett, benyttes loddtrekning.
- Når sameier i et av sameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village benytter sin forkjøpsrett, blir kjøpsdato også ny dato for vedkommendes ansiennitet.

Eldste mulige dato for ansiennitet er 6.juni 2018, som er den datoen Seilduksgata garasjesameie formelt ble opprettet.

Det er boligsameiene Seilduksgata 31 og Grüner Village som har ansvar for alle systemnøkler i boligsameiene, inkludert dem som fører inn til garasjesameiets parkeringsplasser. Det er derfor de to boligsameiene som bistår sine sameiere ved evt spørsmål knyttet til systemnøkler for hensiktsmessig adkomst til egen garasjeplass og bod.

Garasjesameiet er ansvarlig for at alle garasjesameiere har adgang til garasjeanlegget gjennom garasjeporten. Kun sameiere i Seilduksgata Garasjesameie kan eie portåpner til sameiets garasjeport. Se for øvrig $ 12, Ordensregler mm.

Garasjesameiet vil etter beste evne bistå garasjesameiere som ikke har eierseksjon i sameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village dersom de ønsker å i tillegg kjøpe nøkkel som gir adgang til garasjeplassen via en dør.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve salg av parkeringsplassen. Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende så langt bestemmelsen passer.

Garasjeplass kan leies eller lånes ut etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og portåpnere, og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Den sameier som overdrar garasjeplass må sørge for at overdragelsen umiddelbart meldes til sameiets forretningsfører, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker.

Garasjeanlegget har et visst antall handikap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal så langt mulig være tilgjengelig for garasjesameiere som er eier av eierseksjon i ett av eierseksjonssameiene i Seilduksgata 31 og Grüner Village, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Sameiere med dokumentert behov for HC-plass kan be styret om å bistå med omdisponering slik at de får tilgang til HC-plass.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, **vedlegg 1**. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

En rekke p-plasser og boder er plassert med tilknytning til hverandre, og slik at adkomst til boden kun skjer via p-plassen. Fordeling og omfordeling av slike p-plasser og boder kan ikke gjøres adskilt.

Ved salg må selger eller kjøper av sameieandel med rett til den enkelte parkeringsplass selv sørge for at hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen blir overført til den nye sameier i grunnboken ved tinglysning.

$ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

$ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

$ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger har hver parkeringsplass én stemme.
(En plass har hjemmel til en ideell 1/100)

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene har stemt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Bruksretter i garasjeanlegget for overliggende eiendommer til boder og sykkelparkering m.m. kan ikke endres uten samtykke fra bruksrettshaverne.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

$ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Sameiermøtet kan også velge vararepresentanter til styret.

Styremedlemmer bør velges både fra Sameiet Seilduksgata 31 og Sameiet Grüner Village.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styret sameiet utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to – 2 – styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler m.m.

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.
Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har sameier plikt til umiddelbart å melde fra om dette til styret.
Videre har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere for regning av den sameier som har mistet eller blitt frastjålet nøkkel.
Av sikkerhetsgrunner tillates kun portåpnere med unik id – ikke klonede sendere. Det er en teknisk løsning som gjør at styret umiddelbart kan utestenge tapt portåpner. Godkjente ekstra garasjeåpnere kan kjøpes fra styret ferdig programmert.
Dersom det oppdages bruk av klonede sendere, blir disse utestengt, noe som fører til at den originale senderen de ble klonet fra samtidig slutter å fungere.

Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte).

Nøkler og portåpner til parkeringsanlegget tillates ikke oppbevart i parkert bil.

Innbrudd i garasjen eller tyveri av nøkkel/garasjeportåpner skal alltid meldes til politiet.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig vedlike. Alt vedlikehold forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier, så fremt ikke annet følger av vedtektene eller særskilt vedtak. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Boder vedlikeholdes av det sameiet eller de sameiere som har bruksrett/nytte av bodene. Tekniske rom og installasjoner vedlikeholdes av det sameiet som har nytte av rommene/installasjonene.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller bruksrett skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Det vil si lik del pr. plass (1/100)

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser, boder eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e)/bruksrettshavere som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering. Kostnader som kun gjelder boder og tekniske rom dekkes av det sameiet eller de bruksrettshavere som har nytte av objektene.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Garasjeport
b. Portåpner/GSM-key
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til de respektive eierseksjonssameier.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter ikke utad for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

$ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

$ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

$ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



VEDTEKTER
for
SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

(ved etableringen av sameiet)
Endret i ordinært sameiermøte 2015: nytt punkt nr 17, tidligere punkt 17 er nå punkt 18.
Sist endret i ordinært årsmøte 25.april 2019 iht. ny eierseksjonslov nr. 65 av 16. juni 2017 med ikrafttredelse 1.1.2018

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Seilduksgata 31 Sameie (heretter "Sameiet").

2 EIENDOMMEN - FORMÅL

Bebyggelsen og tomten gnr. 227 bnr. 352 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 86 seksjoner, hvorav 85 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon (snr. 86 som er en ren garasjeseksjon). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold av garasjeseksjonen.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Midlertidig enerett til bruksrett av sameiets fellesareal gjelder i 30 år (eller mindre, jf. ESL § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. I henhold til lov om eierseksjoner (ESL) av 16.6.2017 faller slik enerett til bruk bort uten kompensasjon tretti år etter etablering eller senest tretti år etter lovens ikrafttredelse, dvs. 30 år fra 1.1.2018 (til 1.1.2048).

5 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.
Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Den enkelte seksjonseier har innenfor ovennevnte rammer rett til å etablere ledninger, rør og andre installasjoner som er nødvendige for lovlig bruk av seksjonene på fellesareal, samt føre installasjonene gjennom og over fellesareal. Slike installasjoner kan også føres gjennom seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

6 HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

7 VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater og sluk på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjoner. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikehold av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) vannkraner, servanter, klosetter og sisterner samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Dersom seksjonseier, eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, unnlater å varsle styret om utbrudd av skadedyr, kan seksjonseier gjøres økonomisk ansvarlig for opprydningsarbeider.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg, som ikke eksklusivt brukes av den enkelte seksjon påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Seksjonseieren plikter likevel å melde fra til styret om vedlikeholdsbehov på fellesområder som grenser til den enkeltes seksjon, blant annet utvendige vinduskarmer og balkongdører. Unnlates slik melding bærer seksjonseieren kostnader som kunne vært unngått.

(10) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(11) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(12) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(13) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(14) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betales forskuddsvis per måned.
Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene med 75% iht sameiebrøk og 25% likt uavhengig av sameiebrøk.

Unntak gjelder for garasjeseksjonen så lenge den består som egen seksjon.
Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:
- Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av egen seksjon inkludert innkjøring, port, garasje, osv
- Sin forholdsmessige andel av vedlikehold av utomhus arealer som benyttes som innkjøring til garasje
- Forsikring (sin forholdsmessige andel)
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (sin forholdsmessige andel)
- Honorar til tillitsvalgte (sin forholdsmessige andel)
- Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse(sin forholdsmessige andel)

For forbruk, for eksempel av vann og strøm, hvor det etableres målere for den enkelte seksjon betaler ~~sameier~~ seksjonseieren for eget forbruk.

9 ANSVARET UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameie-brøk.

10 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.
Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

11.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere på forretningsførerens kontor.

11.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

11.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

11.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal
1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) velge styreleder når lederen er på valg,
4) velge styremedlemmer som er på valg,
5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
7) behandle forslag fra styret og
8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 12.2.

12 STYRET

12.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

12.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

12.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

15 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

16 MISLIGHOLD

16.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

16.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

17 FORSIKRING

I tilfeller der seksjonseier benytter seg av Sameiets forsikringsavtale må seksjonseier dekke egenandelen dersom skaden har skjedd i forbindelse med uhell/uaktsomhet eller mangel på tilsyn.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (med ikrafttredelse 01.01.2018).

Protokoll til årsmøte 2024 for Seilduksgata 31 Sameie

Organisasjonsnummer: 999189245
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 10:00 til 31. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Morten Weideborg er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 130 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jorunn Atterås (19 stemmer)
Espen Higraff (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jorunn Atterås
Espen Higraff

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karsten Friis (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karsten Friis

Transaksjon 09222115557518912749 Signert MW(, JEN(, KL(

HUSORDENSREGLER FOR SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Leiligheter med adresse 31 og 33 i Seilduksgata.

Vedtatt i ordinært sameiermøte 25.04.19. Endret på ordinært årsmøte 13.06.2022

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Seilduksgata 31 Sameie utarbeidet følgende ordensregler.

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler. 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5 Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, plikter å ta inn sameiets husordensregler og vedtekter i leiekontrakten.

1.6 Leilighetene skal kun brukes som bolig.

2 FELLESAREAL

2.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innen- og utendørsdørs fellesarealer og garasjer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter foran hovedinngang eller kaste brukte sigaretter utover balkong- /terrasse-gelender.

2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller ut over gelendret på svalgangene men i papircontainerne.

2.4 Samtlige fellesarealer i sameiet (ganger, trapper, svalganger, fellesområde bakgård, øvrige uteområder etc.) skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent lagringsplass av private gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall på nevnte områder. Fellesgang/svalgang skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, leketøy, sportsutstyr og lignende. Unntatt er henstilling av barnevogner på svalgangene, dog slik at passasje i svalgangen på minimum 90 cm opprettholdes til enhver tid. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, tepper, sengetøy, andre tekstiler og gjenstander på svalgangens gelender.

2.5 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende. 2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede. 2.8 Kostnader til oppretting av skader på fellesarealer, eller rengjøring ved tilgrising som følge av festing eller annet, vil bli forlangt dekket av eier og/eller beboer. Kostnader ved utrykning pga brannalarm som er et resultat av uforsvarlig oppførsel vil bli forlangt dekket av eier/eller beboer.

2.9 Beboere plikter å verne om planter, plener og andre ytre anlegg.
Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 TERRASSER/BALKONGER (T/B)

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på T/B som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av T/B.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av T/B. Tepper må ikke ristes eller tørkes på T/B eller fra vinduer.

3.3 Tørking av tøy skal ikke skje på balkong gelenderet. Lufting av dyner og lignende må kun skje på dagtid og beboer må være tilstede i leiligheten.

3.4 Det er tillatt å grille på T/B med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Kullgrill er ikke tillatt.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på T/B utseende, herunder brystvern og terrassegjerder som er synlig fra andre leiligheter eller fellesarealer. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje i henhold til en samlet plan for sameiet og etter styrets samtykke.

3.6 Maling av vegger og tak i annen farge innenfor sameierens T/B er ikke tillatt.

3.7 Det er ikke tillatt å henge opp annen fast belysning en sameiets standard som er forevist av styret.

3.8 Hver eier av T/B har ansvaret for å måke snø og rense sluk slik at vann og is ikke samler seg med de farer det er for lekkasjer. Ved lekkasjer grunnet at eier ikke har gjort sin plikt er eieren selv ansvarlig for de materielle skader som måtte oppstå.

3.9 Ved røyking på terrasse skal det utvises hensyn slik at dette ikke er til sjenanse for naboer.

3.10 Røyking på balkonger og terrasser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 21.00 til kl. 07.00.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

4.3 Større ombygginger av leiligheten som medfører strukturelle endringer eller endringer i bærende konstruksjon, skal kun gjøres i henhold til byggeforskrifter/søknader og må meddeles styret.

5 RO OG ORDEN

5.1 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i oppgangen i god tid.

5.2 Fra kl 2300 - 0700 på hverdager og kl 2400 - 0800 i helger og offentlige helligdager, skal det være stille slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Lukk vinduer og dører og demp lyden på musikken om du har besøk/selskap i de påpekte tidsrom.

5.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom. Det er god skikk å informere naboer dersom du skal utføre større arbeider som medfører bråk i leiligheten.

5.4 For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på postkasser skal være av typen man kan bestille gratis fra Posten. 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7 ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles fiberanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/satellittmottakere.

8 SØPPEL

8.1 **Husholdningsavfall**: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne/avfallssystem som står i gårdsrommet utenfor garasjens nedkjørsel. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

8.2 **Papiravfall**: Papp/papiravfall skal kastes i container for papiravfall. Pappbiter større en A4 skal ikke kastes i containeren.

8.3 **Øvrig avfall** Alt øvrig avfall, herunder glass, emballasjepappbiter større en A4 m.m. skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Du kan også be vaktmesterselskapet til sameiet om å kjøre det bort for deg, da på egen bekostning. Papp kan lagres i sameieres egen bod fram til sameiet har en av sine to årlige utplasseringer av spesialcontainere for denne type avfall.

8.4 Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel av noen art rett utenfor våre søppelcontainere eller noe annet sted på fellesarealet. Søppel og gjenstander som blir plassert på fellesarealer vil bli fjernet for vedkommendes regning.

8.5 Spesialcontainerutplassering. Sameiet vil tre ganger i året utplassere containere på sameiets område slik at beboere kan få tømt boder etc. for søppel/overflødige møbler, juletrær osv.

Dette skjer i perioden:
I april/mai for papp, møbler og annet. Det vil også bli satt ut lektronikkbur.
I september for papp, møbler og annet. Det vil også bli satt ut elektronikkbur.
Første uke av januar for juletrær.

Dato for utplasseringen vil bli annonsert og styres av vaktmester.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.4 Det er ikke lov å lagre propan eller andre eksplosive eller selvantennende væsker o.l i bodene.

9.5 Innholdet i bodene må ikke stables så høye at de hindrer sprinkelanlegget og brannfølere å fungere. Det skal være minst 0,5 meters klaring til begge.

9.6 Bodområdet/kjeller skal ikke brukes som lekeplass.

10 DYREHOLD

10.1 Det er ikke tillatt å holde reptiler og krypdyr i leilighetene.

10.2 Annet dyrehold er tillatt, men ikke slik at det er til ulempe for andre beboere. 10.3 Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets eiendom. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til sjenanse for sameiets beboere eller fare for barn. Lufting av hund skal ikke skje innenfor sameiets eiendom.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass. Parkering foran dører i garasjen eller utenfor anvist plass, er ikke tillatt for noen type kjøretøy.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Påse at garasjeporten lukker seg etter deg. Ved feil på porten må man å gi beskjed til vaktmester.

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov å parkere kjøretøy og sykler på anviste plasser. Utleie-elsparkesykler skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer, heller ikke på biloppstillingsplassen ved søppelkassene.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

12.3 Feilparkerte kjøretøy og sykler vil bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

13 TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skyld, skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling og rømningsveier skal alltid være låst for inngang utenfra.

13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via dørcallingen eller via hovedinngangsdører.

13.3 Utvendige rømningsveier (vindeltrappene på utsiden av byggene) skal kun brukes Ifm. rømning av bygget og ikke til daglig bevegelse ut og inn av bygget.

13.4 Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f. eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

14 MELDEPLIKT

14.1 Beboerne plikter å underrette vaktmester om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14.2 Ved salg av leilighet, skal styret meddeles før leiligheten annonseres for salg, og selger/ megler plikter å informere styret så raskt salget er gjennomført og navn på ny eier er klart.

14.3 Ved utleie skal styret informeres om hvem som eier seksjonen, hvilket utleieselskap (om noe) man leier ut gjennom og navn og kontaktinformasjon på leietaker. Ved endringer av leietaker(e) skal styret ha beskjed umiddelbart etter endring.

15 ENDRINGER

15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Vanlig flertall må til for endring.

16 SANKSJONER

16. 1 Enhver sameier er økonomisk og juridisk ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, hvor skaden er påført av beboeren eller besøkende i vedkommendes leilighet.

16.2 Sanksjoner i forbindelse med brudd på ordensregler og vedtekter henvises til vedtektenes punkt 16.

16.3 Advarsel kan kun ilegges av styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Dato: 10.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909054-79 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 31 A-F - 33 A-F	Eiendom:	227/352/0/0
Tiltakshaver:	Seilduksgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS	Adresse:	Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS	Adresse:	Grinidammen 10, 1359 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

SEILDUKSGATA 31 A-F OG 33 A-F – FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Ved nybygg med egen adresse må svart-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

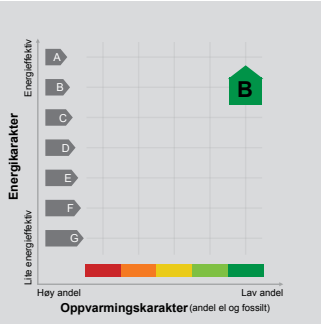
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2013 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Seilduksgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO, sh@naturbetong.no

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 33F
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	352
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300136035
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101286
Dato	02.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Skatteetaten

Dato
02.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Neuberggata 1 B H0401
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 227 Bnr 352 Fnr 0 Snr 8

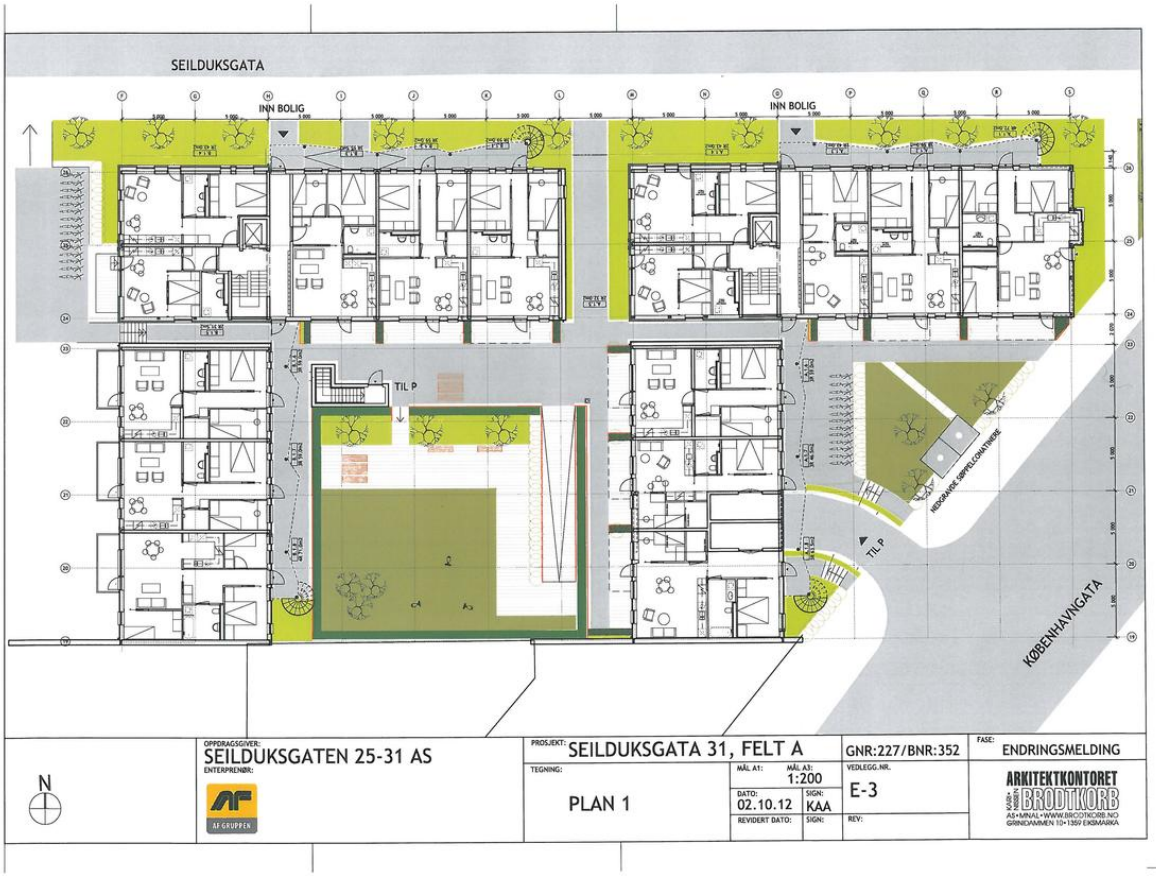
Eiendommens adresse:

Seilduksgata 33F, 0553 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 595 094
Som sekundærbolig:	kr 6 380 376

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



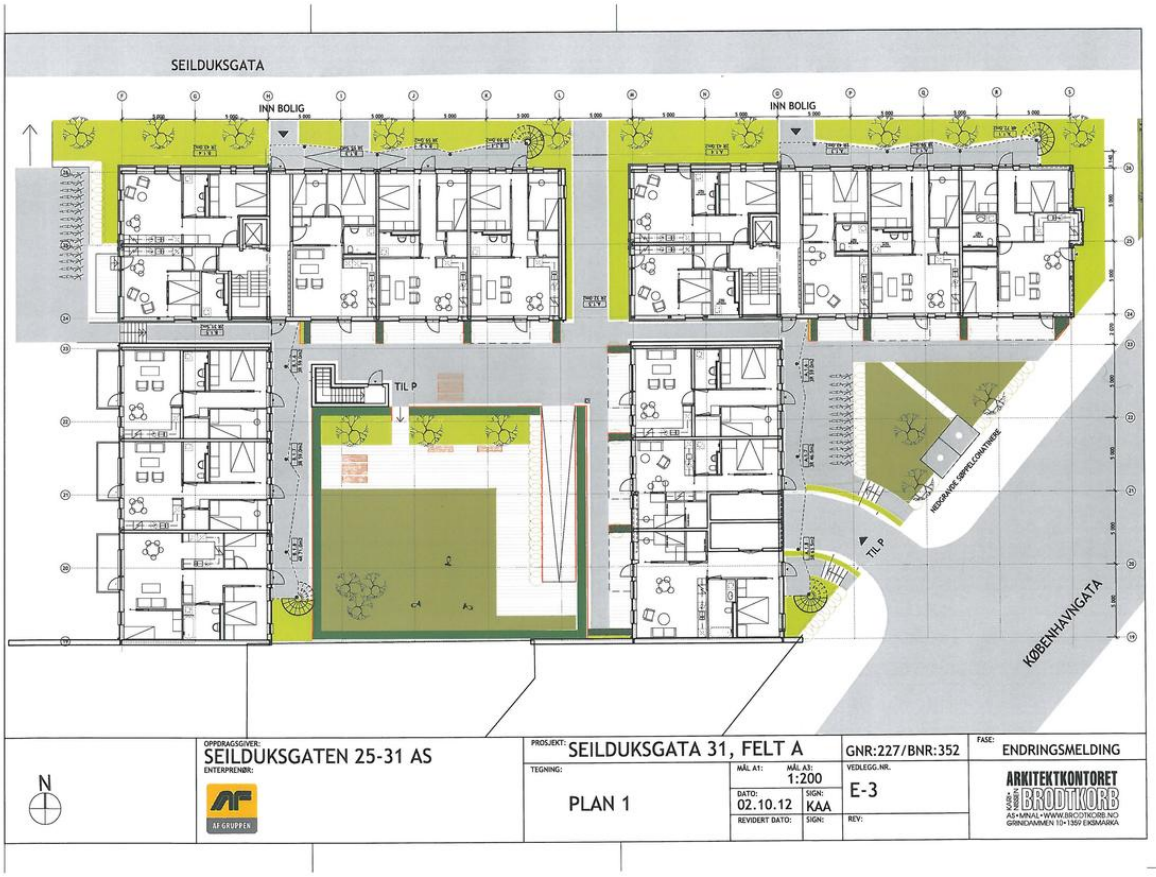
N

OPPDRAGSGIVER:
SEILDUKSGATEN 25-31 AS
ENTERPRENØR:
AF GRUPPEN

PROSJEKT: SEILDUKSGATA 31, FELT A
GNR:227/BNR:352
FASE: ENDRINGSMELDING

TEGNING: PLAN 1
MÅL A1: MÅL A3: 1:200
DATO: 02.10.12
SIGN: KAA
REVIDERT DATO:
SIGN:
VEDLEGG.NR. E-3
REV:

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB
AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA



N

OPPDRAGSGIVER:
SEILDUKSGATEN 25-31 AS
ENTERPRENØR:
AF GRUPPEN

PROSJEKT: SEILDUKSGATA 31, FELT A
GNR:227/BNR:352
FASE: ENDRINGSMELDING

TEGNING: PLAN 1
MÅL A1: MÅL A3: 1:200
DATO: 02.10.12
SIGN: KAA
REVIDERT DATO:
SIGN:
VEDLEGG.NR. E-3
REV:

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB
AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 29-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Seilduksgata 33F 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 352, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no