NORDVIK

Seilduksgata 17

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Seilduksgata 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Egenerklæringsskjema
47	Tilstandsrapport
65	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.03.2026









Nøkkelinformasjon

Nyoppusset & innbydende 3-roms hjørneleilighet. Lekre, klassiske detaljer. God planløsning. Hybel (godkjent som kott)

Prisantydning	**6 850 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 966 267,-**
Fellesgjeld	**114 887,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 775,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1881**
Eierform	**Andel**

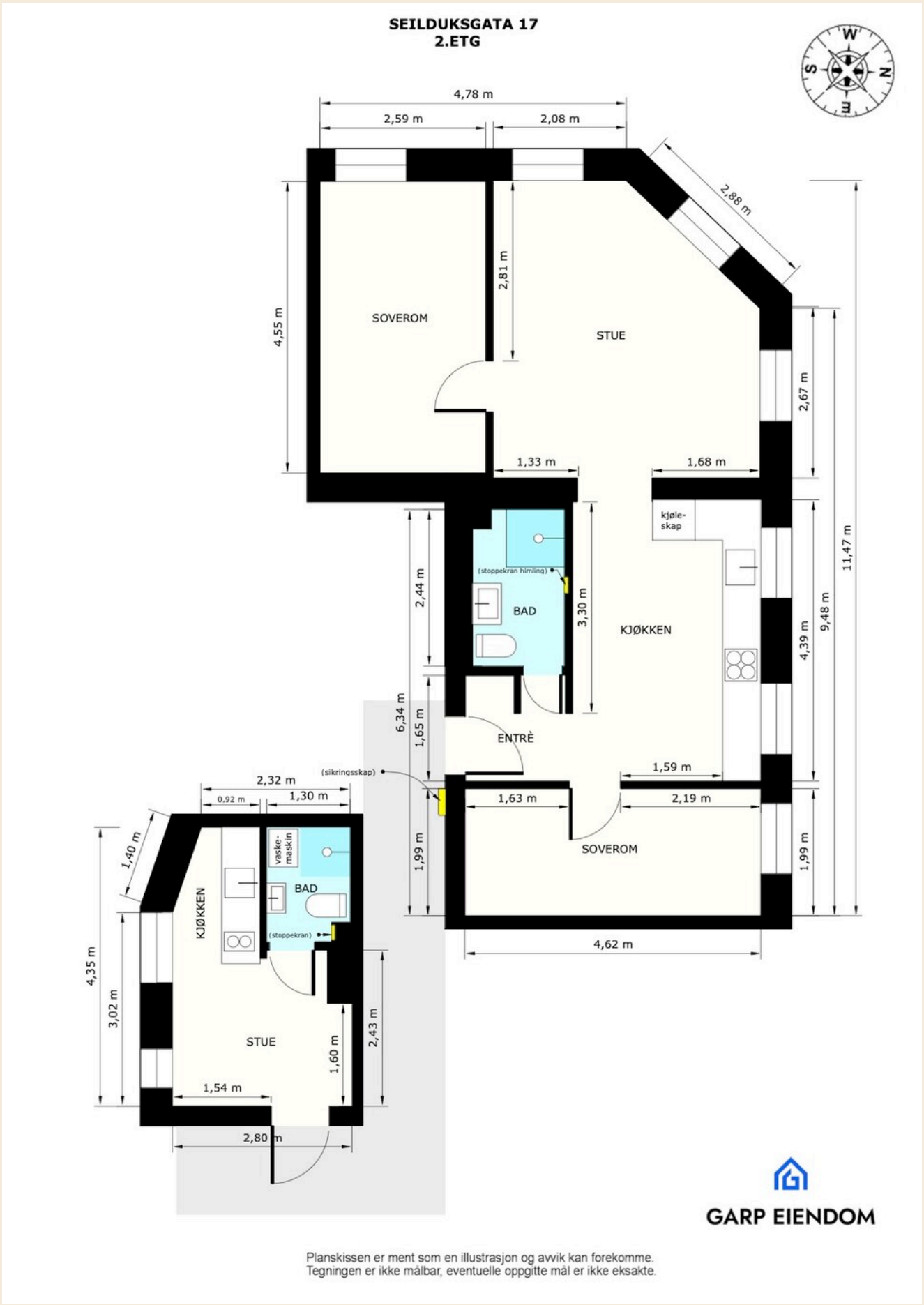
Kort fortalt

Seilduksgata 17 er en svært lekker og innbydende leilighet med gjennomgående høy standard i nyopprettet borettslag. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og oppleves som lys og luftig med klassiske detaljer og en generøs takhøyde på 2.82 m. Leiligheten ble pusset opp i 2026.

- Tiltalende og smakfull leilighet
- Klassiske detaljer
- 2 gode soverom
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 73 kvm
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Stort og praktisk kjøkken
- Rikelig med bodplass - 2 boder med et totalt gulvareal på 12 kvm
- Separat hybel (godkjent som kott) på 12 kvm med eksklusiv bruksrett innredet med stue, kjøkken og bad
- Kort vei til offentlig kommunikasjon med både buss og trikk fra Birkenlunden
- Lave omkost
- Ingen dok.avgift

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


GALERIE D'ART

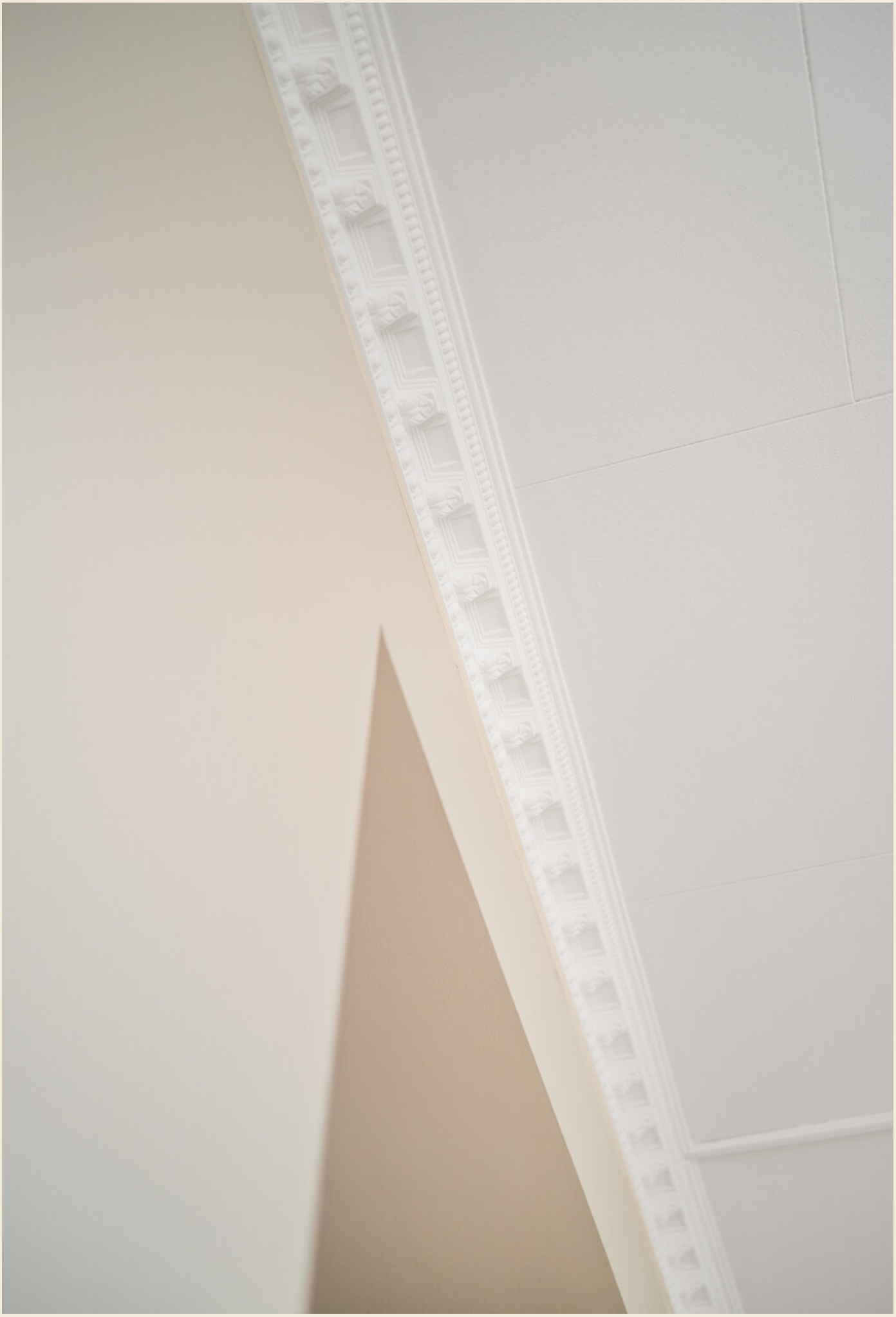



GALERIE D'ART




SALÔN des FLEURS


SALŌN des FLEURS






























LOS TACOS
LOS TACOS
bild


ikke
rute
Los Lobos
BØNDER I BYE

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0086/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Seilduksgata 17, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 351 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Seilduksgata 17 Borettslag, org.nr. 932064642

Selger
Besart Shabani

Kjøpesum og omkostninger
6 850 000,- (Prisantydning)
114 887,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 964 887,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 966 267,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 975 767,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1881

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
BRA-i: 12 kvm. Stue, kjøkken og bad (ikke godkjent til varig opphold, byggemeldt som kott)
Total BRA: 73 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 loftsboder på begge 6 kvm gulvareal. Totalt 12 kvm gulvareal i bodene
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden er målt til 282 cm i stuen

Ikke målbare arealer:

Bodene på loft har et GUA (gulvareal) på 12 kvm, med et BRA (målbart areal) på 8 kvm

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, entre.
2.etasje (hybel): Stue, kjøkken, bad.

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er

integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og stoppekran.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Porttelefon.

2.etasje (kott med ekslusiv bruksrett)
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og bereder. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
TG2 pga alder på vinduer

Kjøkken: Kjøkken hoveddel
TG2 pga kullfiltervifte

Kjøkken: Kjøkken hybel
TG2 pga kullfltervifte

Avløpsrør
TG2 pga alder

Vannledninger
TG2 pga alder

Varmtvannsbereder
TG2 pga ukjent alder. TG2 pga behov for lekkasjesikring

Våtrom: Bad hoveddel
TG2 pga naturlig ventilasjon

Våtrom: Bad hybel - Overflater
TG2 pga sprekk/riss og bomlyd i enkelte fliser

Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk
TG2 pga alder

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026: Oppussing av innvendige overflater. Rehabilitering av bad hoveddel. Rehabilitering av kjøkken hybel. Rehabilitering av kjøkken hoveddel.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt membran MARBUD AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg Rett Elektro as

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt fliser bad. Nytt møbler bad. Nytt parkett. Nytt kjøkken. Behandlet alle overflater tak og vegg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget. Elektrisk kabel fra berederen til koplingspunkt må skiftes.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 775,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr. 4 998,-
Renter felleslån kr. 498,-
Fiberbredbånd kr. 279,-

Felleskostnadene ble sist justert 01.03.2026.

Formuesverdi
Leiligheten mangler per 09.03.2026 formuesverdi.

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Seilduksgata 17 Borettslag med adresse Seilduksgata 17, er et borettslag som eier eiendommen i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 351, og snr. 3 til snr. 13.
Laget består av 9 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 45 000.

Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 (H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale. Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.
Denne bestemmelsen i vedtektene kan kun endres ved enstemmighet, og krever i hvert tilfelle samtykke fra den/de som til en hvert tid er eier av andel 2.

Fra ordinær generalforsamling 24.06.2025:
Stifter/selger av borettslagsandelene, har stiftet borettslaget med 9 andeler. Opprinnelig var borettslaget planlagt stiftet med 11 andeler, hvor to av de planlagte andelene skulle omsøkes fra nærings- til boligformål. Dette gjaldt loftet og kontoret i annen etasje (seksjonsnummer 3, H0204).

Det var planlagt at det skulle etableres 2 andeler på loftet etter ombygging, men da det viste seg umulig å omsøke loftet til bolig grunnet verneverdighet, så fattet stifter formelt vedtak om å redusere antall andeler i borettslaget fra 11 til 9. Samtidig ble bygge- og finansieringsplanen justert, slik at kontoret i annen etasje skulle utgjøre en del av andel nr. 2 (H0204). I tillegg ble vedtektene endret for å reflektere bygge- og finansieringsplanen, jf. ordlyden i gjeldende vedtekter nedenfor.

Alle formelle vedtak og korrigeringer av borettslagets stiftelsesdokumenter ble gjort før borettslagsandelene ble lagt ut for salg. Revidert bygge- og finansieringsplan hvor det fremgår at andel nr. 2 består av H0202 + H0204 er dermed kjent for alle andelseiere ved at stiftelsesdokumentene fulgte salgsoppgaven som vedlegg.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag om å endre vedtektenes § 3. Det er ikke lenger noen pågående søknader om bruksendring til bolig for snr. 3 (H0204), og det har derfor ingen hensikt at det skal fremgå av vedtektene.

I tillegg fremmes det forslag om å vedta krav om enstemmighet for å endre vedtektene på dette punkt. Dette for å understreke stifters intensjon, nemlig at andel nr. 2 består av H0202 og H0204 både reelt og formelt. Eventuelt forsøk på å endre vedtektene på dette punkt på et senere tidspunkt mot andelseierens ønske, vil uansett rammes av mindretallsvernet, jf. brl. § 7-13. Styret mener derfor det er ryddig å vedtak et slikt stemmekrav, også av hensyn til nye andelseiere som ikke er kjent med bakgrunnen for bruksretten.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 3 (vedtatt 21.03.2024) med følgende ordlyd: "Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareal).
Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.
Seksjonen er i dag registrert med næringsformål i matrikkelen.
Stifteren av borettslaget har søkt kommunen om bruksendringstillatelse til bolig. Andelseierne plikter å medvirke til at slik bruksendringstillatelse blir gitt, herunder ved, men ikke begrenset til, å gi de nødvendige samtykker og underskrift på dokumenter. "
Styret fremmer forslag om at generalforsamlingen fatter vedtak om å endre vedtektenes § 3 til det følgende:
"Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3
(H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale.

Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.
Denne bestemmelsen i vedtektene kan kun endres ved enstemmighet, og krever i tilfelle samtykke fra den/de som til en hvert tid er eier av andel 2."

Forslaget ble vedtatt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 114 887,-pr. 17.02.2026

15160131060, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 17.02.2026: 1 000 000
Andel av saldo: 114 888
Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2054)

Fellesgjeld: Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 193,00 per m

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 145 033,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 23 185,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 94914613

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 367 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i rolige og sjarmerende omgivelser i Seilduksgata, midt i hjertet av populære Grünerløkka. Her bor du i et av Oslos mest levende og etterspurte bydeler, kjent for sitt urbane preg, hyggelige kaféliv og et rikt utvalg av restauranter, barer og nisjebutikker.

Rett utenfor døren finner du den vakre turstien langs Akerselva, som byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan du spasere eller jogge gjennom grønne omgivelser, forbi små fossefall, parker og historiske industribygg. I nærområdet ligger også populære parker som Birkelunden og Sofienbergparken - perfekte møteplasser for piknik, solfylte dager og ulike arrangementer gjennom året.

Området byr på et rikt utvalg av serveringssteder og kulturtilbud, med alt fra hyggelige kaféer til anerkjente restauranter langs blant annet Markveien og Thorvald Meyers gate. Her finner du også et spennende utvalg av vintagebutikker, designforretninger og gallerier.

Dagligvaretilbudet er svært godt, og kollektivtilbudet er utmerket med kort vei til både buss, trikk og T-bane fra blant annet Grünerløkka-Torshov-linjen og Schous plass. Dette gjør det enkelt å komme seg raskt til resten av byen.

Kort oppsummert er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer byliv, grøntområder og gode kommunikasjonsmuligheter - midt i en av Oslos mest populære bydeler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1879 for eiendommen. På eiendommen foreligger det også ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig datert 1992. Dokumentene følger vedlagt.

Rommet som i dag benyttes som "hybel" med kjøkken, stue og bad oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som hybel. "Hybelen" er i originale byggetegninger kun godkjent som kott. For at rommet lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

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

Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:
Seilduksgata 19 - mulig ulovlig foliering av vindu
Saksnummer 2025/04970 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557009
Status: Under behandling

Seilduksgata 17 - ulovlig utvidelse av uteservering - Los Tacos
Saksnummer 2025/05942 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554083
Status: Under behandling

Seilduksgata 17 - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer 2025/04084 - Byggesak
Mottatt sak 29.08.2025
Status: Under behandling

Thorvald Meyers gate 30 - mulig ulovlig montert ventilasjonsanlegg
Saksnummer 2026/00761 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 21.01.2026
Status: Under behandling

Seilduksgata 28 - oppføring av tre balkonger
Saksnummer 2025/14364 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Status: Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

932064642/2:
22.11.2024 - Dokumentnr: 2277696 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 302 180

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel "Thorvald Meyers gate - Helgesens gate-Øvre Foss". Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.
- Kategori: Enkeltminne utomhus og enkeltminne bygning
- Vern: Forskriftsfredet
- Vern: Vernet etter PBL
- Registrert av: Byantikvaren i Oslo
- Oppdatert: 03.03.2026

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 123 062,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Seilduksgata 17

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	12 min 1 km

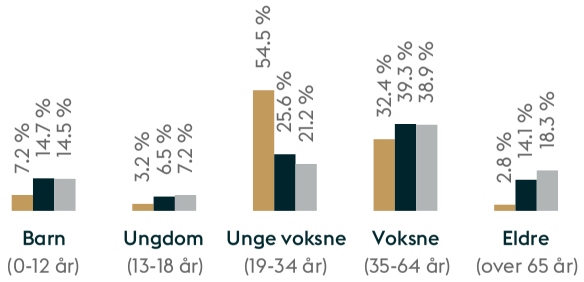
Offentlig transport

Birkelunden	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	76 barn	3 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	54 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	46 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

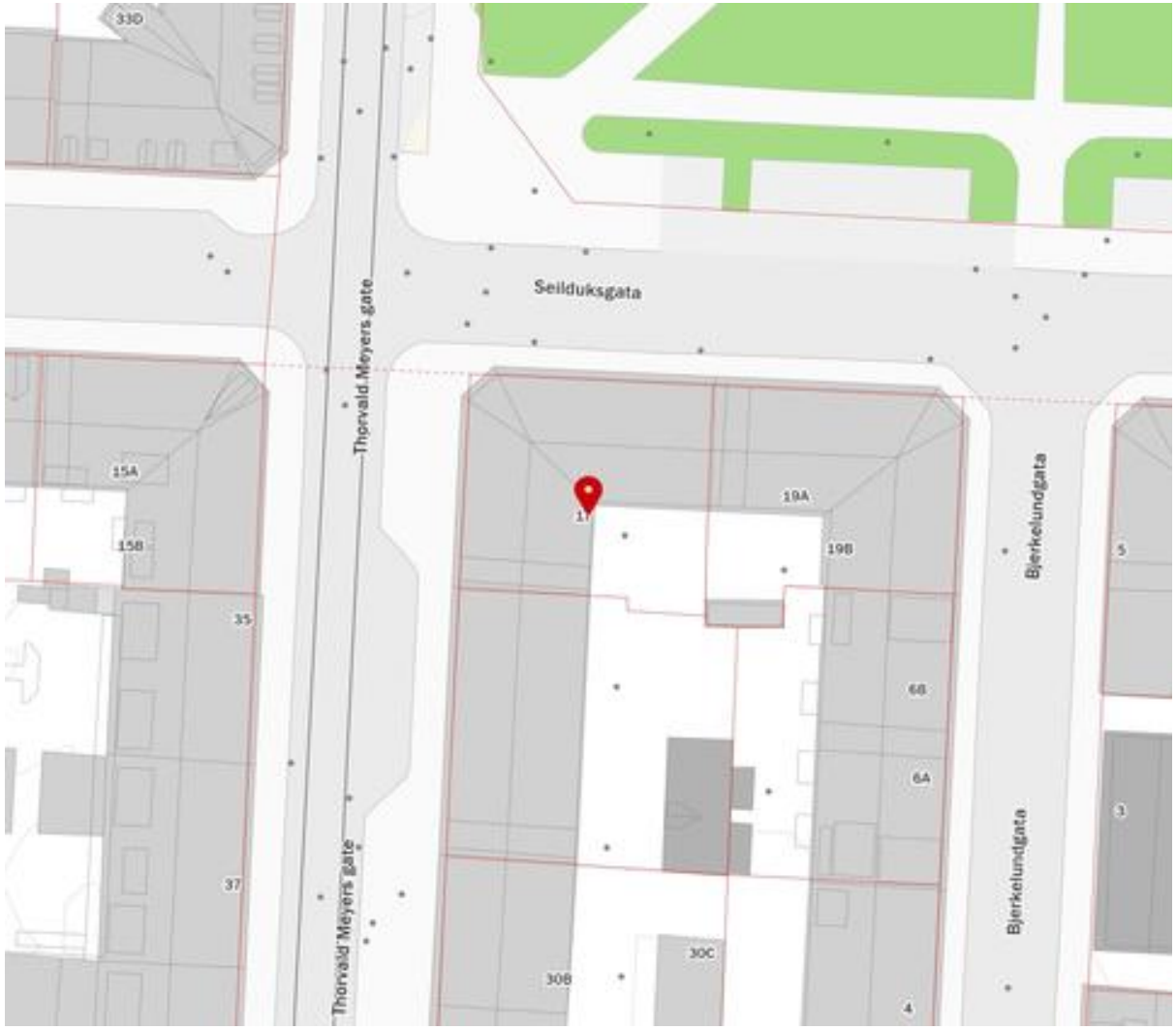
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Shabani, Besart	9578-5999-4-2732056	2026-02-22 19:21:32

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
22. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seilduksgata 17, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Besart Shabani

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1611-10434412
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt membran MARBUD AS

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

Eventuell kommentar: Vet ikkw

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg Rett Elektro as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Februar 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Finns ikke parkeu

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Delvis

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt fliser bad Nytt møbler bad Nytt parkett Nytt kjøkken Behandlet alle overflater tak og vegg

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Shabani, Besart	**2026-02-22**

Identifikasjon

bankID Shabani, Besart

Signicat

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

Seilduksgata 17
0553 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1881
BRA:	81 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	9	0	0

Supertakst

GNR: 228 BNR: 351

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Seilduksgata 17
0553 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

UTKAST

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40544

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer.
Kjøkken: Kjøkken hoveddel.	TG2 pga kullfiltervifte.
Kjøkken: Kjøkken hybel	TG2 pga kullfltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga ukjent alder. TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom: Bad hoveddel.	TG2 pga naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad hybel - Overflater	TG2 pga sprekk/riss og bomlyd i enkelte fliser.
Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
6.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Besart Shabani**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

UTKAST

Informasjon om boligen

Adresse: **Seilduksgata 17, 0553 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**351**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1881**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Oppussing av innvendige overflater. Rehabilitering av bad hoveddel. Rehabilitering av kjøkken hybel. Rehabilitering av kjøkken hoveddel.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**8**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**8** Romfordeling: 2 loftsboder i fellesareal.	**0**	**0**
2. etasje (hoveddel)	**61**	**61** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
2. etasje (hybel)	**12**	**12** Romfordeling: Stue, kjøkken og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Totalt m²	**81**	**73**	**8**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	12	8	4
Totalt m²	**12**	**8**	**4**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: 2 loftsboder på begge 6 kvm gulvareal. Totalt 12 kvm gulvareal i bodene.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 282 cm i stuen.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2003. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdør hoveddel: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40. Ytterdør hybel: Sikkerhetsdør med brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2003. Innerdører fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Dører er vurder uten vesentlige avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

UTKAST

6.2 Kjøkken: Kjøkken hoveddel.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.3 Kjøkken: Kjøkken hybel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og bereder. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

UTKAST

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset.
Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av badene.
De synlige delene av vannledninger består av kobberrør med ukjent alder.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluker i baderomshimlingene. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med oppussing i 2026.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Det er registrert en skade på elektrisk kabel til varmtvannsberederen.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget. Elektrisk kabel fra berederen til koplingspunkt må skiftes.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbank

Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
ukjent	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er montert under kjøkkenbenk.
Alderen er ukjent.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje. Dersom berederen er eldre enn 20 år må den skiftes ut. Alder er ukjent.

UTKAST

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom: Bad hoveddel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2026.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

UTKAST

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet er bygget opp med sveiset bunnmembran og plastsluk.

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

UTKAST

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Våtrom: Bad hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp i regi av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

UTKAST

Oppsummering av overflater	TG-2

RISS/SPREKKER I FLIS: Det er registrert bomlyd i enkelte fliser i dusjsonen og antydning til løse fliser enkelte steder. Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler montering av dusjkabinett som et forebyggende tiltak.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 29 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

UTKAST

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servant.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

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

UTKAST

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

Boligopplysninger:

Seilduksgata 17 Borettslag		**Vår ref.:**	2143/2	**Fødselsdato eier:**	08.02.1988
Seilduksgata 17		**Type:**	Borettslag frittstående		
0553 OSLO		**Eiere:**	Besart Shabani		
Organisasjonsnr:	932 064 642	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 707**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 998
	Renter felleslån	498
Tilleggsytelser:	Fiberbredbånd	211

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 775**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 998
	Renter felleslån	498
Tilleggsytelser:	Fiberbredbånd	279

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	114 887	Gjeld siste årsoppg.:	114 887
Klient ajourf. lån:	1 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160131060, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 17.02.2026: 1 000 000

Andel av saldo: 114 888

Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2054)

Fellesgjeld

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 193,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Truls Rustad Christensen
Adresse:	Seilduksgata 17
Postnr/-sted:	0553 OSLO
Telefon:	Mob.: 97190791
E-post:	s17@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	114 887	Andre inntekter:	129
Annen formue:	25	Utgifter:	8 080		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	7 404 577
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	228/351
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Seilduksgata 17 Borettslag
Seilduksgata 17
0553 OSLO

Vår ref.: 2143/2
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Besart Shabani

Fødselsdato eier: 08.02.1988

Organisasjonsnr: 932 064 642

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige
Polisenr: 94914613.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2024	Første innflytting:	01.01.2024	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Laget består av 9 andeler
Ingen forkjøpsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Seilduksgata 17 Borettslag

Tirsdag 24.06.2025 kl. 10:00
Digitalt - Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Seilduksgata 17 Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 24.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt - Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Høringsperiode:
Fra: 23.06.2025 09:00 Til: 24.06.2025 08:59

Stemmeperiode:
Fra: 24.06.2025 10:00 Til: 25.06.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Vedtektsendring

4.2 4. Konvertering av gjeld til Frognerbygg AS til borettsinnskudd, som overdras til andelseierne

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 04.06.2025 kl.

12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 0 ,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring

Stifter/selger av borettslagsandelene, har stiftet borettslaget med 9 andeler. Opprinnelig var borettslaget planlagt stiftet med 11 andeler, hvor to av de planlagte andelene skulle omsøkes fra nærings- til boligformål. Dette gjaldt loftet og kontoret i annen etasje (seksjonsnummer 3, H0204).

Det var planlagt at det skulle etableres 2 andeler på loftet etter ombygging, men da det viste seg umulig å omsøke loftet til bolig grunnet verneverdighet, så fattet stifter formelt vedtak om å redusere antall andeler i borettslaget fra 11 til 9. Samtidig ble bygge- og finansieringsplanen justert, slik at kontoret i annen etasje skulle utgjøre en del av andel nr. 2 (H0204). I tillegg ble vedtektene endret for å reflektere bygge- og finansieringsplanen, jf. ordlyden i gjeldende vedtekter nedenfor.

Alle formelle vedtak og korrigeringer av borettslagets stiftelsesdokumenter ble gjort før borettslagsandelene ble lagt ut for salg. Revidert bygge- og finansieringsplan hvor det fremgår at andel nr. 2 består av H0202 + H0204 er dermed kjent for alle andelseiere ved at stiftelsesdokumentene fulgte salgsoppgaven som vedlegg.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag om å endre vedtektenes § 3. Det er ikke lenger noen pågående søknader om bruksendring til bolig for snr. 3 (H0204), og det har derfor ingen hensikt at det skal fremgå av vedtektene.

I tillegg fremmes det forslag om å vedta krav om enstemmighet for å endre vedtektene på dette punkt. Dette for å understreke stifters intensjon, nemlig at andel nr. 2 består av H0202 og H0204 både reelt og formelt. Eventuelt forsøk på å endre vedtektene på dette punkt på et senere tidspunkt mot andelseierens ønske, vil uansett rammes av mindretallsvernet, jf. brl. § 7-13. Styret mener derfor det er ryddig å vedtak et slikt stemmekrav, også av hensyn til nye andelseiere som ikke er kjent med bakgrunnen for bruksretten.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 (vedtatt 21.03.2024) med følgende ordlyd: "Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 (H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale.

Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.

Seksjonen er i dag registrert med næringsformål i matrikkelen. Stifteren av borettslaget har søkt kommunen om bruksendringstillatelse til bolig. Andelseierne plikter å medvirke til at slik bruksendringstillatelse blir gitt, herunder ved, men ikke begrenset til, å gi de nødvendige samtykker og underskrift på dokumenter. "

Styret fremmer forslag om at generalforsamlingen fatter vedtak om å endre vedtektenes § 3 til det følgende:
"Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 (H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale.

Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.

Denne bestemmelsen i vedtektene kan kun endres ved enstemmighet, og krever i tilfelle samtykke fra den/de som til en hvert tid er eier av andel 2."

4.2 4.Konvertering av gjeld til Frognerbygg AS til borettsinnskudd, som overdras til andelseierne

Frognerbygg AS solgte alle aksjene i Seilduksgata 17 Bolig AS til Seilduksgata 17 Borettslag den 30.09.2023. Som følge av det fikk borettslaget en stor gjeld til Frognerbygg AS. Generalforsmalingen i borettslaget vedtok å konvertere gjeldens pålydende til borettsinnskudd den 30.12.2023.

Den 19.12.2024 ble fisjon av Frognerbygg AS registrert i foretaksregisteret. Alle rettigheter knyttet til aksjesalgsavtalen mellom Frognerbygg AS og Seilduksgata 17 Borettslag ble ved fisjonen overdratt til Frognerbygg Næring AS, org.nr. 834 653 362. Det er dermed Frognerbygg Næring AS som har rett og plikt til å konvertere gjelden til borettsinnskudd.

Frognerbygg Næring AS og borettslaget har inngått endringsavtale vedrørende kjøpesummen for aksjene, som medfører at borettslagets gjeld til Frognerbygg Næring AS er lavere enn beløpet som allerede er konvertert til borettsinnskudd.

Gjeldens reelle pålydende er NOK 62 500 000. Selger forplikter seg til å levere fra seg et borettslag som er fritt for annen gjeld enn fellesgjeld til andelseierne. Ved å konvertere korrekt beløp til borettsinnskudd oppfyller selger denne forpliktelsen. I den grad gjelden øker eller synker etter d.d. så skal denne erklæring også omfatte ethvert slikt økt beløp med samme kreditor.

Så snart Frognerbygg Næring AS' fordring er konvertert til borettsinnskudd med korrekt pålydende, så overdrar Frognerbygg Næring AS med dette fordringen på borettslaget til kjøperne i fellesskap. Kreditor Frognerbygg Næring AS aksepterer ovennevnte konvertering og påfølgende overdragelse av fordringen til fellesskapet av andelseiere gjennom signatur på protokollen.

Forslag til vedtak: Konverteringsvedtaket av 30.12.2023 oppheves. Det vedtas å konvertere NOK 62 500 000 i selskapets balanse fra gjeld til Frognerbygg Næring AS til borettsinnskudd.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martin Rustøy
Styremedlem, Martin Lindbæck
Styremedlem, Jens Kasper Holen

5.1 Valg av leder

Martin Rustøy ble i 2023 valgt som styreleder. På valg

Forslag til vedtak: Martin Rustøy velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Jens Kasper Holen ble i 2023 valgt som styremedlem for 2 år. På valg
Martin Lindbæck ble 2023 valgt som styremedlem for 2 år. På valg - Stiller ikke til gjenvalg

Forslag til vedtak: Truls Rustad Christensen stiller til valg som styremedlem.
Forslag til vedtak: Truls Rustad Christensen velges for 2 år.

Jens Kasper Holen stiller til gjenvalg for 2 år.
Forslag til vedtak: Jens Kasper Holen velges for 2 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-165 503**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	145 033	-23 556
Kjøp / salg anleggsmidler	2 850 000	-66 350 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	1 000 000
Endringer i andre langsiktige poster	-2 668 625	65 025 296
B. Årets endring disponible midler	**326 408**	**-348 260**
C. Disponible midler	**-21 852**	**-165 503**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 422	1 019 230
Kortsiktig gjeld	-29 274	-1 184 733
C. Disponible midler	**-21 852**	**-165 503**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Det er i 2025 innkalt ekstra kapital for å dekke utgifter og sikre omløpsmidler til løpende drift.

signatures verified by limeD

This document is signed digitally. Verify at verifier.signicat.com using document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Resultatregnskap 2024 Seilduksgata 17 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	532 141	0	540 210	522 642
Sum leieinntekt		**532 141**	**0**	**540 210**	**522 642**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**532 141**	**0**	**540 210**	**522 642**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	0	1 410	0
Styrehonorar	2	0	0	10 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		15 033	0	20 000	0
Kostnad eiendom/lokale	4	267 912	0	151 000	318 000
Kommunale avgifter/renovasjon		43 013	0	96 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 698	0	8 100	8 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	735	0	13 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	64 456	0	30 000	0
Revisjonshonorar		0	0	4 500	4 617
Forretningsførerhonorar		63 625	0	63 700	66 100
Andre honorar	8	1 450	0	0	0
Kontorkostnad		1 466	0	0	0
TV/bredbånd		16 119	0	40 800	25 000
Forsikring		16 837	0	35 000	0
Andre kostnader	9	6 729	30 200	3 000	3 000
Sum kostnad		**503 073**	**30 200**	**476 510**	**430 017**
Driftsresultat		**29 068**	**-30 200**	**63 700**	**92 625**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 858	0	0	0
Rentekostnad		74 650	0	0	69 440
Netto finansposter		**66 792**	**0**	**0**	**69 440**
Skatt på ordinært resultat	10	-182 757	-6 644	0	0
Netto ekstraordinære poster		**-182 757**	**-6 644**	**0**	**0**
Årsresultat		**145 033**	**-23 556**	**63 700**	**23 185**
Overført til/fra annen egenkapital		145 033	-23 556	0	0
SUM OVERFØRINGER		**145 033**	**-23 556**	**0**	**0**

signatures verified by limeD
This document is signed and timestamped with Penneo. Verify the authenticity with the document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Balanse 2024 Seilduksgata 17 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	63 500 000	66 350 000
Sum anleggsmidler		**63 500 000**	**66 350 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		5 513	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 909	1 019 230
Sum omløpsmidler		**7 422**	**1 019 230**
SUM EIENDELER		**63 507 422**	**67 369 230**

signatures verified by limeD
This document is digitally signed. Signature fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Balanse 2024 Seilduksgata 17 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		0	55 000
Andelskapital		45 000	0
Sum innskutt egenkapital		**45 000**	**55 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-66 852	64 946 740
Sum opptjent egenkapital		**-66 852**	**64 946 740**
Sum egenkapital	**11**	**-21 852**	**65 001 740**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	0	182 757
Sum avsetninger og forpliktelser		**0**	**182 757**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 000 000	1 000 000
Borettsinnskudd		62 500 000	0
Sum langsiktig gjeld		**63 500 000**	**1 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 274	0
Påløpne skatter	10	0	184 731
Annen kortsiktig gjeld		10 000	1 000 002
Sum kortsiktig gjeld		**29 274**	**1 184 733**
Sum gjeld		**63 529 274**	**2 367 490**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 507 422**	**67 369 230**
Pantstillelser	13	63 500 000	1 000 000

Sted:_____ Dato:_____

Martin Rustøy Styreleder	Jens Kasper Holen Styremedlem	Martin Lindbæck Styremedlem

signatures verified by limeD

This document is digitally signed. Document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag. Stiftet 10.08.2023, totalt 9 enheter. Ferdigstilt fra 01.01.2024 Innflyttet fra 1 januar 2024, Frognerbygg Næring As eier fortsatt 3 enheter.
Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Foretaket balansefører ikke utsatt skatt eller utsatt skattefordel. Dette i samsvar med regnskapsreglene for små foretak. som gir adgang til å unnlate balanseføring av utsatt skattefordel knyttet til skattereduserende midlertidige forskeller. Skattekostnad i regnskapet tilsvarer derfor betalbar skatt for regnskapsåret.

signatures verified by limeD

This document is digitally signed. Document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	431 900	0
3610 Sameieinnbetalinger	5 312	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	25 504	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	69 425	0
Sum	**532 141**	**0**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	63 500 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	63 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 500 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Tomten borettslaget står på er registrert på Sameiet Seilduksgata 17 . Tomtens areal er 362,6m-2 kvm. G.nr 228, b.nr 351. Kostpris på eiendommen er justert i henhold til tilleggsavtale.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	21 485	0
6343 Serviceavtaler	5 418	0
6361 Fast renhold	41 848	0
6362 Skadedyrutryddelse	10 402	0
6390 Andre driftskostnader	4 583	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 578	0
6398 Felleskostnader	161 600	0
Sum	**267 912**	**0**

signatures verified by limeD

This document is digitally signed and timestamped with Penneo.com. Document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens epost i Bonabo	5 698	0
Sum	**5 698**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	735	0
Sum	**735**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 326	0
6603 Vedlikehold elektro	19 760	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 368	0
6668 Drift ventilasjon	8 502	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	3 500	0
Sum	**64 456**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	0
Sum	**1 450**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	3 778	0
7773 Omkostninger innkreving	1 951	0
7790 Andre kostnader	1 000	30 200
Sum	**6 729**	**30 200**

signatures verified by limeD

This document is digitally signed. Document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Note 10 - Skatt

Skatt	2024	2023
Resultat før skatt	-37 724	-30 200
Permanente forskjeller	0	869 886
Endring i midlertidige forskjeller	-830 711	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Skattemessig resultat	**-868 435**	**839 686**
Midlertidige forskjeller	0	830 711
Grunnlag utsatt skatt	-868 435	830 711
Utsatt skatt	-182 756	182 756
Skattesats	22%	22%

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.
Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktig inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Foretaket balanseører ikke utsatt skatt eller utsatt skattefordel. Dette i samsvar med regnskapsreglene for små foretak. som gir adgang til å unnlate balanseføring av utsatt skattefordel knyttet til skattereduserende midlertidige forskeller. Skattekostnad i regnskapet tilsvarer derfor betalbar skatt for regnskapsåret.

signatures verified by limeD

This document is digitally signed. Document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	55 000	-55 000	0
Andelskapital	0	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital	**55 000**	**-10 000**	**45 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	64 946 740	-65 158 625	-211 885
Årets resultat	0	145 033	145 033
Sum opptjent egenkapital	**64 946 740**	**-65 013 592**	**-66 852**
Sum egenkapital	**65 001 740**	**-65 023 592**	**-21 852**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.Borettslaget betjener løpende sine forpliktelser og drift er sikret gjennom borettsinnskudd. I 2024 er det foretatt en endring i egenkapitalen. I forbindelse med omdanning til borettslag er akjsekapitalen omgjort til andelskapital innskutt av beboerene. Andelskaptalen er også redusert med fra kr. 55 000 til kr.45 000 da det er foretatt endringer i antall enheter i borettslaget fra 11 til 9 i 2024.

signatures verified by limeD

This document is digitally signed and timestamped. Document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Midlertidig lån ved oppstart borettslag - Lån skal refinansieres til borettskapslån når kriterieriene for dette er oppfylt. Lånet er refinansiert i april 2025 med løpetid til 2054
Lånenummer:	**82105841856**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.77 %
Beregnet innfridd:	08.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**1 000 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82105841856	1	145 957	145 957
	1	145 645	145 645
	1	130 659	130 659
	1	115 673	115 673
	2	114 892	229 784
	1	79 457	79 457
	1	78 988	78 988
	1	73 837	73 837

Foretaket balanseører ikke utsatt skatt eller utsatt skattefordel. Dette i samsvar med regnskapsreglene for små foretak. som gir adgang til å unnlate balanseføring av utsatt skattefordel knyttet til skattereduserende midlertidige forskeller. Skattekostnad i regnskapet tilsvarer derfor betalbar skatt for regnskapsåret.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 000 000
Innskuddskapital	62 500 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**63 500 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**63 500 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 70 000 000,-.For 2023 var bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet kr. 66 350 000

signatures verified by limeD
This document is digitally signed. Signature document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Document Verification

Document Information

Name: Seilduksgate 17 borettslag - Årsregnskap 2024 til signering
Sent by: Rune Fredriksen
Sent date: 2025-06-13 08:32:24 UTC
Signed by all parties: 2025-06-13 12:53:18 UTC
Signing/transaction ID: 1073
Original document file ID: 1311664
Original document fingerprint:
47005e3d5398c26769dec135c666019a5ed0584bf708ef54a3ea177b0de5bb03

Signed By

Name: Jens Kasper Holen
E-mail: kh@sandvold.no

Signed date: 2025-06-13 08:55:41 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 188.95.247.248
Browser: Chrome 137.0.0
Platform: Windows
PID : 9578-5993-4-1891775
Date of birth: 1987-06-23

Transaction id: ajBLX1BJSOdvurug6n2DTUvjP5n4my7z9Zcv47LfOTePfqg7oHoUekP1njtAyali
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/ajBLX1BJSOdvurug6n2DTUvjP5n4my7z9Zcv47LfOTePfqg7oHoUekP1njtAyali

---

Name: Martin Strand Lindbæck
E-mail: ml@sandvold.no

Signed date: 2025-06-13 12:43:40 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 77.18.52.64
Browser: Mobile Safari 18.5
Platform: iOS
PID : 9578-5995-4-172261
Date of birth: 1986-06-30

Transaction id: PT8umfJcqQfCcwTmMMwOiTxKRsup9PDkGqG2G9vHWu6tw5bU62Oa1lrH5AfISHi9
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/PT8umfJcqQfCcwTmMMwOiTxKRsup9PDkGqG2G9vHWu6tw5bU62Oa1lrH5AfISHi9

Name: Martin Rustøy



This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.
Party initiating electronic signature process in Lime eSign identified as Boligbyggelaget Usbl (950285680).

E-mail: mr@sandvold.no

Signed date: 2025-06-13 12:53:16 UTC
IP address: 188.95.247.247
Platform: Windows

Signing method: Norwegian BankID
Browser: Chrome 137.0.0
PID : 9578-5999-4-1801033
Date of birth: 1982-05-11

Transaction id: SOHzdpayywWmlwsvdbIx7dFKKhMSN3toFKvzaPitEz44W2mDlEFXIcX1bnY57uLL
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/SOHzdpayywWmlwsvdbIx7dFKKhMSN3toFKvzaPitEz44W2mDlEFXIcX1bnY57uLL

---

signatures verified by limeD



Til generalforsamlingen i Seilduksgata 17 Borettslag

Fr. Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel +47 23 19 63 00
forvismazars.com/no/no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgata 17 Borettslag som viser et overskudd på kr 145 033. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14.06.2025
Forvis Mazars AS

Rune Jølving
statsautorisert revisor

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seilduksgata 17 Borettslag tirsdag 24.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt - Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Martin Rustøy

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring

Stifter/selger av borettslagsandelene, har stiftet borettslaget med 9 andeler. Opprinnelig var borettslaget planlagt stiftet med 11 andeler, hvor to av de planlagte andelene skulle omsøkes fra nærings- til boligformål. Dette gjaldt loftet og kontoret i annen etasje (seksjonsnummer 3, H0204).

Det var planlagt at det skulle etableres 2 andeler på loftet etter ombygging, men da det viste seg umulig å omsøke loftet til bolig grunnet verneverdighet, så fattet stifter formelt vedtak om å redusere antall andeler i borettslaget fra 11 til 9. Samtidig ble bygge- og finansieringsplanen justert, slik at kontoret i annen etasje skulle utgjøre en del av andel nr. 2 (H0204). I tillegg ble vedtektene endret for å reflektere bygge- og finansieringsplanen, jf. ordlyden i gjeldende vedtekter nedenfor.

Alle formelle vedtak og korrigeringer av borettslagets stiftelsesdokumenter ble gjort før borettslagsandelene ble lagt ut for salg. Revidert bygge- og finansieringsplan hvor det fremgår at andel nr. 2 består av H0202 + H0204 er dermed kjent for alle andelseiere ved at stiftelsesdokumentene fulgte salgsoppgaven som vedlegg.

På denne bakgrunn fremmer styret forslag om å endre vedtektenes § 3. Det er ikke lenger noen pågående søknader om bruksendring til bolig for snr. 3 (H0204), og det har derfor ingen hensikt at det skal fremgå av vedtektene.

I tillegg fremmes det forslag om å vedta krav om enstemmighet for å endre vedtektene på dette punkt. Dette for å understreke stifters intensjon, nemlig at andel nr. 2 består av H0202 og H0204 både reelt og formelt. Eventuelt forsøk på å endre vedtektene på dette punkt på et senere tidspunkt mot andelseierens ønske, vil uansett rammes av mindretallsvernet, jf. brl. § 7-13. Styret mener derfor det er ryddig å vedtak et slikt stemmekrav, også av hensyn til nye andelseiere som ikke er kjent med bakgrunnen for bruksretten.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5

- Antall blankt: 2
- Antall mot: 1
- Antall for: 2

4.2 4.Konvertering av gjeld til Frognerbygg AS til borettsinnskudd, som overdras til andelseierne

Frognerbygg AS solgte alle aksjene i Seilduksgata 17 Bolig AS til Seilduksgata 17 Borettslag den 30.09.2023. Som følge av det fikk borettslaget en stor gjeld til Frognerbygg AS. Generalforsmalingen i borettslaget vedtok å konvertere gjeldens pålydende til borettsinnskudd den 30.12.2023.

Den 19.12.2024 ble fisjon av Frognerbygg AS registrert i foretaksregisteret. Alle rettigheter knyttet til aksjesalgsavtalen mellom Frognerbygg AS og Seilduksgata 17 Borettslag ble ved fisjonen overdratt til Frognerbygg Næring AS, org.nr. 834 653 362. Det er dermed Frognerbygg Næring AS som har rett og plikt til å konvertere gjelden til borettsinnskudd.

Frognerbygg Næring AS og borettslaget har inngått endringsavtale vedrørende kjøpesummen for aksjene, som medfører at borettslagets gjeld til Frognerbygg Næring AS er lavere enn beløpet som allerede er konvertert til borettsinnskudd.

Gjeldens reelle pålydende er NOK 62 500 000. Selger forplikter seg til å levere fra seg et borettslag som er fritt for annen gjeld enn fellesgjeld til andelseierne. Ved å konvertere korrekt beløp til borettsinnskudd oppfyller selger denne forpliktelsen. I den grad gjelden øker eller synker etter d.d. så skal denne erklæring også omfatte ethvert slikt økt beløp med samme kreditor.

Så snart Frognerbygg Næring AS' fordring er konvertert til borettsinnskudd med korrekt pålydende, så overdrar Frognerbygg Næring AS med dette fordringen på borettslaget til kjøperne i fellesskap. Kreditor Frognerbygg Næring AS aksepterer ovennevnte konvertering og påfølgende overdragelse av fordringen til fellesskapet av andelseiere gjennom signatur på protokollen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Martin Rustøy ble i 2023 valgt som styreleder. På valg. Stiller til gjenvalg. Truls Rustad Christensen stille som kandidat som styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Truls Rustad Christensen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

I henhold til borettslagets vedtekter skal styret bestå av mins 3, høyst 5 medlemmer. Det medfører at samtlige som mottar stemmer velges inn i styret.

Jens Kasper Holen ble i 2023 valgt som styremedlem for 2 år. På valg
Martin Lindbæck ble 2023 valgt som styremedlem for 2 år. På valg - Stiller ikke til gjenvalg

Trym Ekra-Reistad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Jens Kasper Holen for 2 år.
Valgt ble: Trym Ekra-Reistad for 2 år.

Protokoll for Seilduksgata 17 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	25.06.2025
Protokollvitne	Martin Rustøy (sign.)	25.06.2025

HUSORDENSREGLER

Seilduksgata 17 Borettslag
Vedtatt av styret den 21.01.2025

1
Port og fellesdører skal alltid holdes låst.

2
Beboer må sørge for at postkassen er merket med navn.

3
Tap av nøkler skal meldes til styret. Beboer må bekoste nye nøkler.

4
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal ikke settes i oppgangen, men på henvist plass.

5
Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Renovasjonsetaten tar kun med vanlig husholdningsavfall (papir, papp og restavfall). Beboer må selv sørge for bortkjøring av ting som ikke kan kastes i beholderne. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

6
Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

7
Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, uten styrets samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

8
Har leiligheten egen balkong, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne. Benyttes det grill på balkong, skal denne være elektrisk eller gassdrevet. Kullgrill er forbudt.

9
Beboer må holde det rent og ryddig rundt inngangsdøren sin. Søppelposer skal ikke settes utenfor døren.

10
Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

11
Ved støyende og/eller langvarig oppussingsarbeid (mer enn 2 dager) skal styret og øvrige beboere varsles i god tid før oppstart. Likeså dersom vann, varme eller strøm må stenges.

12
Styret skal underrettes ved utplassering av avfallssekker eller lignende på fortau (f.eks. ifb. oppussing). Sekkene må ikke plasseres inntil fasade, ei heller til hinder/sjenanse for øvrige beboere eller forbipasserende. Ansvarlig beboer må rette seg etter kommunens og brannvesenets regler/råd, og er også ansvarlig for eventuelle bøter fra kommunen for forsøpling av fortau.

13
Det er ikke lov å røyke i innvendig fellesareal. Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong, samt rundt bygget.

14
Beboer er ansvarlig for at andre personer som er gitt adgang til bygget/eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

VEDTEKTER FOR SEILDUKSGATA 17 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 10.08.2023. Sist endret 26.06.2025
etter generalforsamlingsvedtak.

§1

Seilduksgata 17 Borettslag med adresse Seilduksgata 17, er et borettslag som eier eiendommen i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 351, og snr. 3 til snr. 13.

§2

Laget består av 9 andeler

Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 45 000.

§3

Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 (H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale.

Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.

Denne bestemmelsen i vedtektene kan kun endres ved enstemmighet, og krever i hvert tilfelle samtykke fra den/de som til en hvert tid er eier av andel 2.

§4

Borettslagets styre skal ha minst tre og høyst fem medlemmer.

§5

Følgende saker skal drøftes på ordinær generalforsamling:

Borettslagets årsregnskap

Styrets årsmelding

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

2B 132
79

CJB. 1236–1260.
79 79

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 17
Soldugsgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og
beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 716 □Alm. Udhuset 25½ □Alm

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 180 □Alm.

Bygningens Bestemmelse (§ 70)

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 24 Alm. gadebredde 25 Alm.

Etagernes Antal

Etagernes Høider (§ 44) 9' Alen mellem Bjelkerne

Fundamentering (§ 2[illegible]) Grästens mür paa dobbelt Tömmerflaade

Isolation (§ 26) Asfaltpap

Drivning lagges af 2" Lerör, som de paa Tegningen
punkterede Linjer. Klosk lagges af 6" glaserede Rör,
som de paa Tegningen anførte dobbelte Linjer.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Per Kragerud
Seilduksgata 17

0555 OSLO

Grøn, Fenger
Rådyrlia 41, 1270 Oslo

0000

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920100499	92/322230	Jan O. Davidsen	13. oktober 1992

Arbeidssted : 228/0351, Seilduks gata 17
Byggherre : Per Kragerud, Seilduksgata 17, 0555 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA KONTORER TIL LEILIGHET

FERDIGATTEST

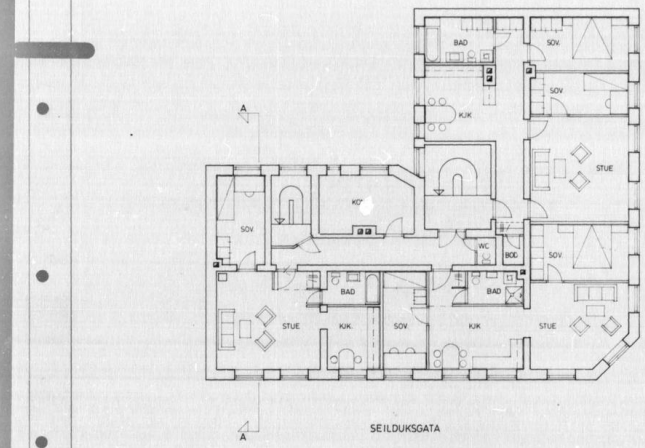
Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes erklæring datert 23. sept. 1992, om at arbeidsutførelsen er kontrollert, samt at bruksendringen er gjennomført i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

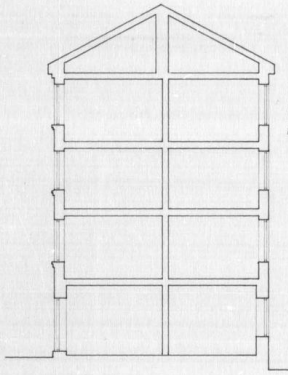
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.



SEILDUKSGATA

THV. MEYERS GATE



SNITT AA

MOTTATT
04. MAI 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

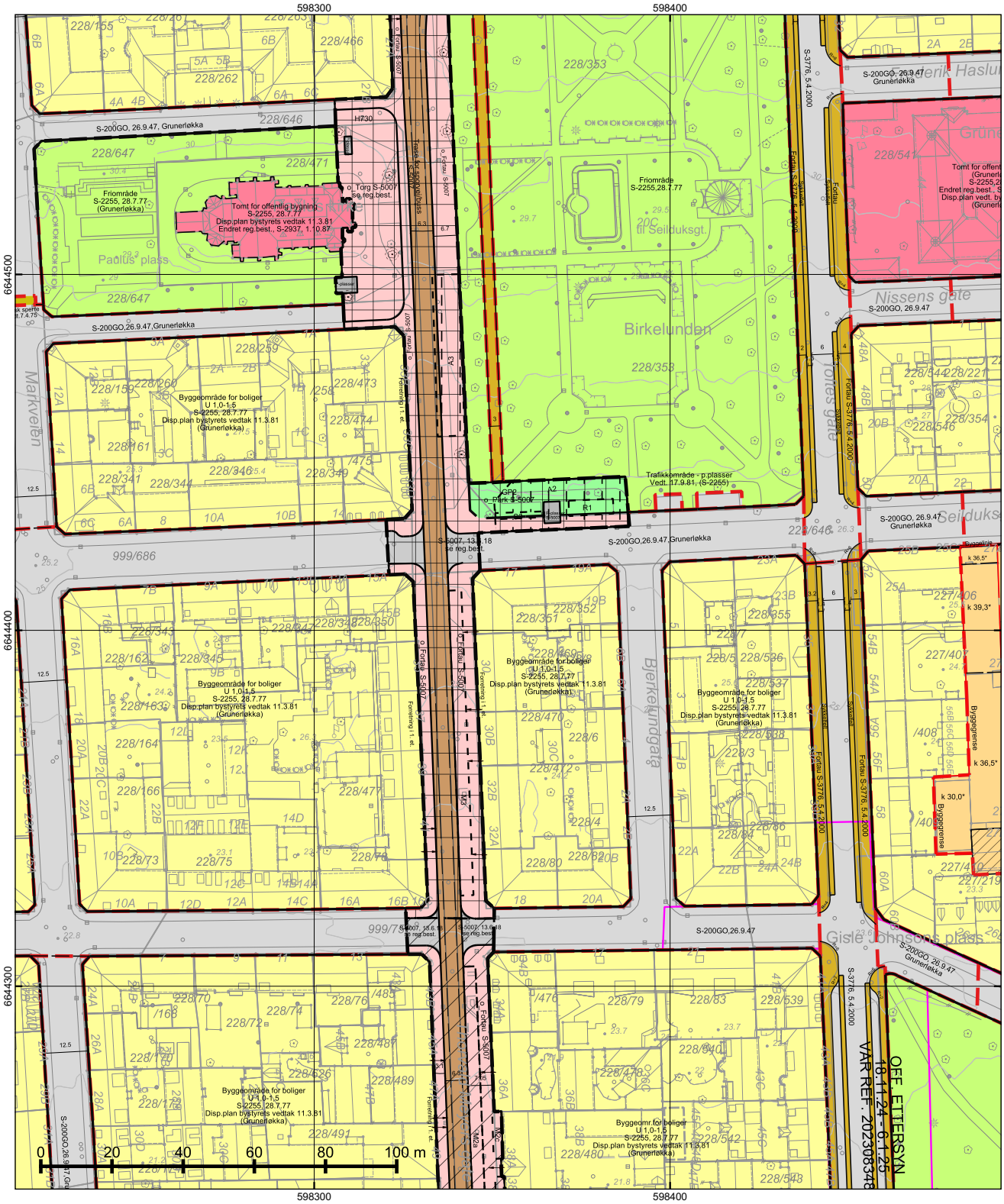
2 ETG. BRUKSENDRES FRA KONTORER TIL LEILIGHETER

5

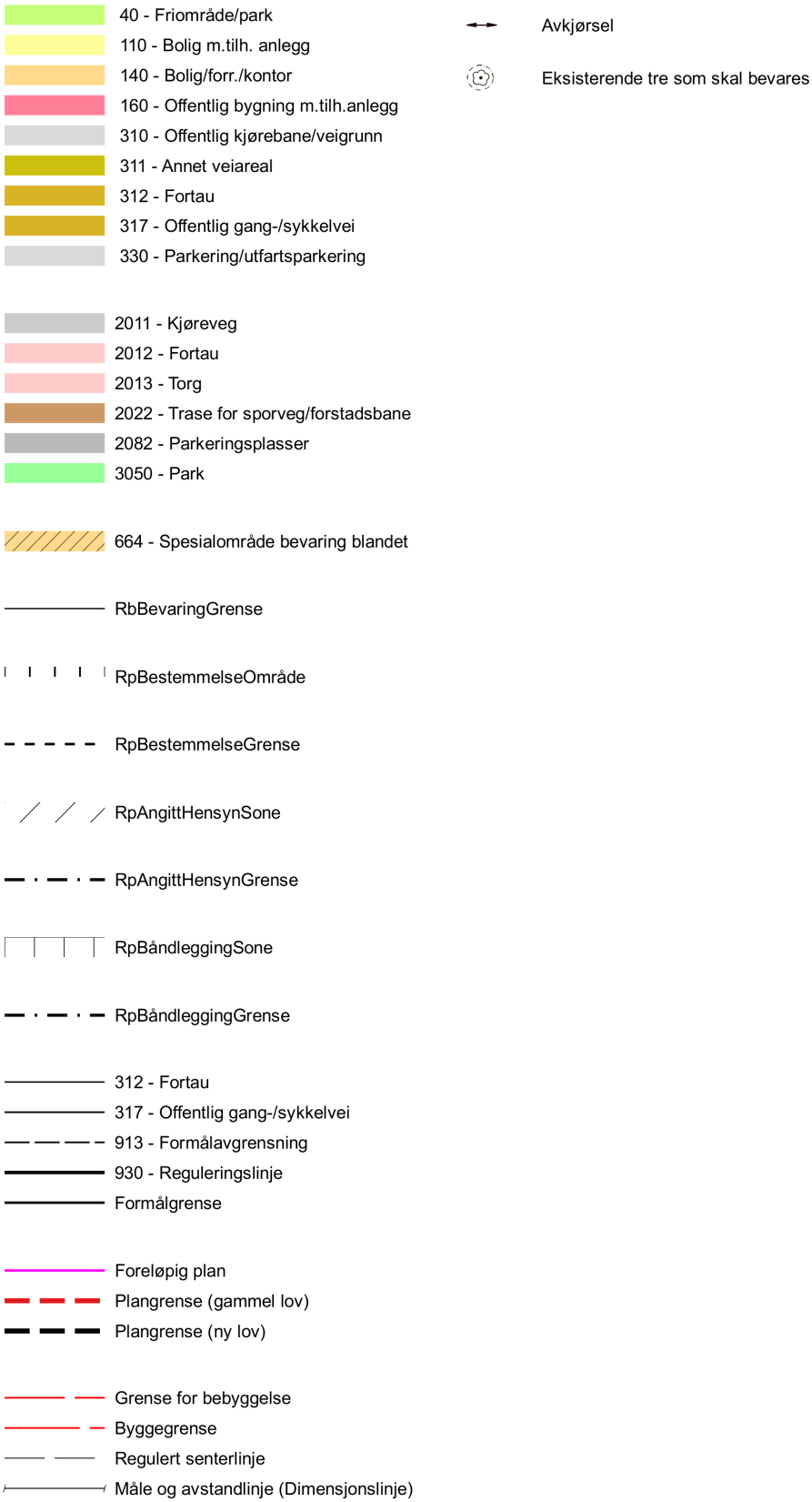
KORR. 30.04.92 ENDRET ADKOMST TIL BAD — INDEX A

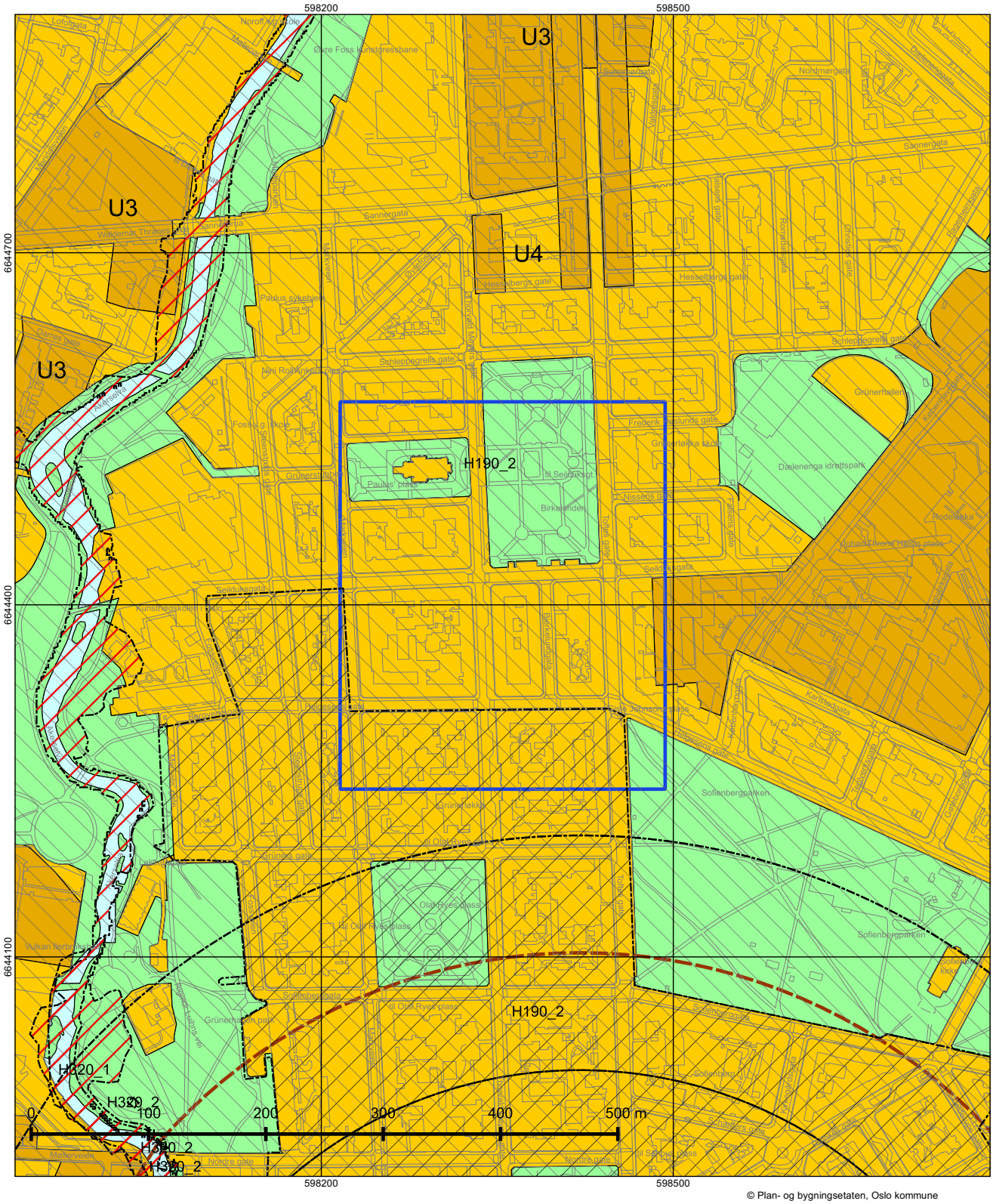
SEILDUKSGATA 17 GNR. 228 / BNR. 351	9206-02 NR.	A INDEX
PLAN 2. ETG. NY SITUASJON, SNITT AA	13.02.92 DATO	1:100 MÅL	RD TEGN.
Bøhler-Gruppen A.S Bankkonto: 160-16.3202 KONTOR-Fax: 3322 528303 Bøhler Rørkontor A.S · Bøhler Rørdeler A.S · Bøhler Stålpr A.S · Comeco Invest A.S	**ARCASA arkitekter AS** Bakken Bruses v. 2 0851 OSLO 8 telf: 02.609990	ARCASA

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X


598300
598400
6644500
6644400
6644300
Paulus plass
Seilduksgt.
Nissens gate
Markveien
Birkelunden
Tomt for offentlig bygning S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Friområde S-2255, 28.7.77 (Grunerløkka)
Friområde S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka)
Trafikkområde - p.plasser Vedt. 17.9.81, (S-2255)
S-200GO, 26.9.47, Grunerløkka
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-5007
Forbindelsesveg S-5007
Forbindelsesveg S-5007
Forbindelsesveg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153087/86526713
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5007

Thorvald Meyers gate. Opprusting av gate

Vedtaksdato: 13.06.2018

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: 201604002

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-5007

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE STREKNINGEN NYBRUA – SANNERGATA SAMT DEL AV GRÜNERS GATE

1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201604002-2 datert 29.03.2017, revidert 02.01.2018.

2 Planens hensikt
Intensjonen med planen med tilhørende bestemmelser er å sikre god fremkommelighet for trikk og bedre forhold for gående og byliv. Formålet med planen er å regulere gaten til kollektivgate med fortau. Det skal også legges til rette for sykkelparkering og overvannshåndtering.

3 Fellesbestemmelser
Byggeplaner for offentlig veganlegg og kollektivtrasé skal være godkjent av Bymiljøetaten som veimyndighet før det gis rammetillatelse. Avkjørsler til eiendommene er vist med piler på plankartet. Alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, skal være offentlige, med unntak av p-plasser ved Paulus Kirke.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Fortau
Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.
Det skal være kantsteinsvis (høyde mellom fortau og kjørebane/vei) på minimum 6 cm mellom fortau og kjøreareal, unntatt ved vareleveringslommene. Der skal kantsteinsvis være minimum 2 cm. Det tillates oppsetting av leskur med holdeplassinstallasjoner for rute- og sanntidsinformasjon innenfor områdene merket H1 og H2 på plankartet. Leskur H2 skal plasseres som vist på kartet.

4.2 Torg (ved Paulus kirke)
Det tillates møblering på torget. Det tillates innpasset 2 parkeringsplasser, derav 1 HC-plass. Møblering må ikke være til hinder for fremkommelighet for bil og gående. Elementene skal utformes og fremstå som en naturlig del av torgets arkitektoniske uttrykk. Det tillates kjøring over torget for trafikk som benytter gatene langs kirken.

4.3 Gatetun
Det tillates møblering av gatetunet. Ved møblering av arealet skal det sikres en møbleringsfri sone på minimum 4 meter for fremkommelighet for kjørende trafikk. Møblering eller andre endringer må ikke hindre viktige siktlinjer til og mellom Grünerhagen, Olaf Ryes plass og Sofienberggata, og Gamle Aker kirke som fondmotiv mot vest.

4.4 Trasé for sporveg/buss
Trasé for sporvei/buss tillates trafikkert av trikk og buss.

4.5 Parkeringsplasser
Det tillates parkering for bil og sykkel.

5 Grønnstruktur
5.1 Park
Området GP1 – 3 opparbeides som park.
I parken skal det tilstrebes samme materialbruk og design som i tilstøtende parkområde.

6 Hensynssoner
6.1
Innenfor sone H190 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal søknaden være forelagt Ruter AS for uttalelse.

6.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 og H570_2)
Hensynssone H570_1
Formålet med hensynssonen er å bevare omgivelsene og gatestrukturen til den bevaringsverdige murgårdsbebyggelsen på Grünerløkka, slik at disse ikke blir vesentlig endret. Grünerløkka er et kulturhistorisk viktig byområde der utforming av gatene er et vesentlig element i helheten.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Materialbruk i bevaringsområdet:
Fortau: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene.
Granittheller skal benyttes i gangsonen og møbleringssonen.
Kjørebanen: Storgatestein og /eller asfalt skal benyttes i kjørebanen.

Hensynssone H570_2 (Nybrua)
Innenfor hensynssone H570_2 (Nybrua) tillates ikke på- eller ombygging. Trapper, murer, utsmykning og andre tilhørende elementer skal ikke fjernes. Ved utbedring og reparasjon skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Bevaringsobjektenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal opprettholdes eller styrkes. Ved uopprettelig skade skal Nybrua eller dens deler gjenoppføres på samme sted og med samme utseende som før. Trafikktekniske installasjoner som kjøreledninger, skinner, oppmerking, skilting og arealer for de ulike trafikkgrupper skal i så fall kunne endres etter behov.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Birkelunden er i vedtak av 28.04.2006 fredet etter kulturminneloven. Innenfor hensynssonen gjelder forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø. I det fredete området må det ikke, uten særskilt tillatelse fra kulturmyndighet, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.
Materialbruk i fredningssonen:
Fortau: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene. Granittheller skal benyttes i gangsonen og møbleringssonen. Fortau langs Birkelunden kan ha permeabelt brosteinsdekke utenfor gangsonen.
Kjørebanen: Storgatestein skal benyttes i kjørebanen.
Torg ved kirken: Smågatestein.

7 Bestemmelsesområder
Felles:
Der det er krav om vareleveringslommer (M1, M2, M3 og M4) gjelder følgende:
Vareleveringslommer skal ha kantsteinsvis mot kjørebane på minimum 2 cm og kantsteinsvis mot gangbane på minimum 2 cm. Utenfor angitt tid for varelevering kan vareleveringslommen benyttes til uteservering.

7.1 Bestemmelsesområdet P1(Ruth Reeses plass) skal opparbeides med følgende materialbruk:
Fortau og plass: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene. Granittheller skal benyttes i gangsonen, møbleringssonen og på plassen.
Kjørebanen: Storgatestein og /eller asfalt skal benyttes i kjørebanen.
Møbleringssonene P1b og P1c kan benyttes til uteservering.

7.2 Bestemmelsesområde M1 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme:1 stk
Sykkelparkering: Minimum 20 p-plasser.
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.3 Bestemmelsesområde M2a (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme: 2 stykker
Sykkelparkering: Minimum 10 p-plasser
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter

Bestemmelsesområdene M2b og M2c (Møbleringssoner inne ved fasaden):
Arealet kan benyttes til uteservering og beplantning.

7.4 Bestemmelsesområde M3 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme: 2 stykker
Sykkelparkering: Minimum 6 p-plasser
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.5 Bestemmelsesområde M4 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme: 1 stk
Sykkelparkering: Minimum 4 p-plasser
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 1 enhet
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.6 Bestemmelsesområde M5 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Sykkelparkering: Minimum 6 p-plasser
Offentlige benker: Minimum 1 enhet
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.7 Bestemmelsesområde R1 (Plass for renovasjon)
Det kan plasseres renovasjonscontainere.

7.8 Bestemmelsesområde S1 (sykkelparkering på Olaf Ryes plass, sør)
Det skal plasseres parkering for sykkel, minimum 50 p-plasser.

7.9 Bestemmelsesområde S2 (sykkelparkering på Olaf Ryes plass, nord)
Det kan plasseres parkering for sykkel.

7.10 Bestemmelsesområde S3 (sykkelparkering i Birkelunden)
Det skal plasseres parkering for sykkel, minimum 25 p-plasser.

8 Landskapsplan
Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet en landskapsplan, inneholdende plantegning og beskrivelse, som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.
Landskapsplanen skal bl.a. vise følgende:

- Håndtering av overflatevann (synlig på overflaten) og trasè for flomvei.
- Bruk av møbleringssonen og fortausarealer utenfor gangsonen; herunder plassering av sykkelparkering, benker, beplantning, belysning, andre faste installasjoner, områder avsatt til uteservering, varelevering, størrelse og plassering av leskur, samt stigningsforhold.
- Materialbruk på fortau, møbleringssone, vei, kollektivtrasé, holdeplasser
- Eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt.

Landskapsplanen skal foreligge senest ved innsendelse av rammetillatelse.

9 Trær
Bevaringsverdige trær markert på plankartet tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før rammetillatelse for opparbeidelse eller endring kan gis, skal det foreligge en tilstandsvurdering av de bevaringsverdige trærne og en vurdering av tiltakets konsekvenser for trærne. Det skal vises hvilke trær som beholdes og hvilke trær som fjernes som følge av sykdom eller vesentlig skade. Før rammetillatelse for opparbeidelse eller endring kan gis skal det foreligge en marksikringsplan for å hindre skader på trær og røtter under anleggsarbeidene eller reduksjon av trærnes vekstvilkår, foruten felling av døde eller dokumentert syke trær. Før igangsetting av tiltak skal det oppføres beskyttelse for de trær og rotsoner som skal bevares. Byantikvaren og Bymiljøetaten skal forelegges spørsmål vedrørende byggetiltakets tilpasning og/eller trepleie for uttalelse. Arbeider som kan endre trærne eller trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger både uttalelser fra disse myndighetene.

10 Overvannshåndtering/ flomvei
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Dersom det ikke er mulig å etablere lokal overvannshåndtering kan vannet føres til offentlig nett. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset anleggsvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering. Valg av løsning skal begrunnes både for permanent situasjon og for anleggsfasen. Fordrøyningsmagasiner tillates plassert under Olaf Ryes plass og Birkelunden innenfor planområdet. Overflaten skal tilbakeføres til park i etterkant av tiltaket. Det kan etableres regnbed innenfor grøntområdet på Olaf Ryes plass og langs trærne ved Schouskvartalet. Det tillates å etablere permeabelt brosteinsdekke på fortauet, mellom gangsonen og kjøretraséen, på strekningen langs Birkelunden. Dagens flomveitrasè i Thorvald Meyers gate skal opprettholdes eller forbedres.

11 Støy
Støy i permanent fase skal håndteres i tråd med gjeldende versjon av «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016 utgitt av Klima- og miljødepartement.

Tiltaket skal oppfylle vibrasjonsforhold i tråd med Klasse C i NS8176 «Vibrasjoner og støt. Måling i bygninger av vibrasjoner fra landbasert samferdsel og veiledning for bedømmelse av virkning på mennesker».

12 Midlertidig anleggs- og riggområde
(Bestemmelsesområder A1-A3)
Områder avsatt til midlertidig anleggs- og riggområde tillates brukt til midlertidige anlegg for gjennomføringen av planen. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

13 Anleggsfasen
Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av igangsettingssøknad (IG).
Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon som skal erstattes reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre.
Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser og gjennomføring.
- Lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygghet/fremkommelighet for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer, samt sikring av skoleveier.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.06.2018 sak 200. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
SEILDUKSGATA 17

Dato: 12.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526713
8988731

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 351

Vi viser til bestilling av 20260211 for SEILDUKSGATA 17.

GNR. 228 BNR. 351

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.1880.

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

367 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

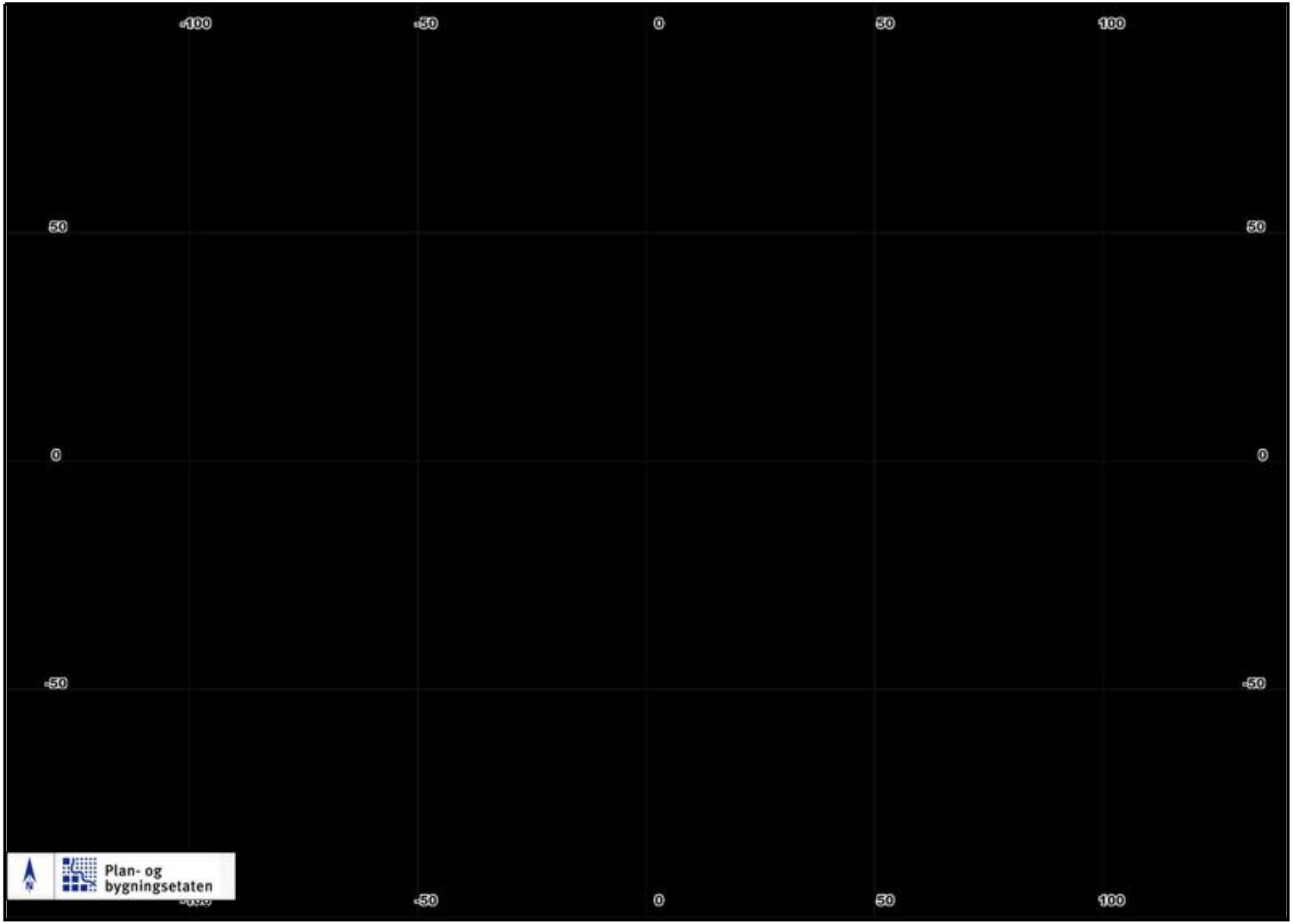
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

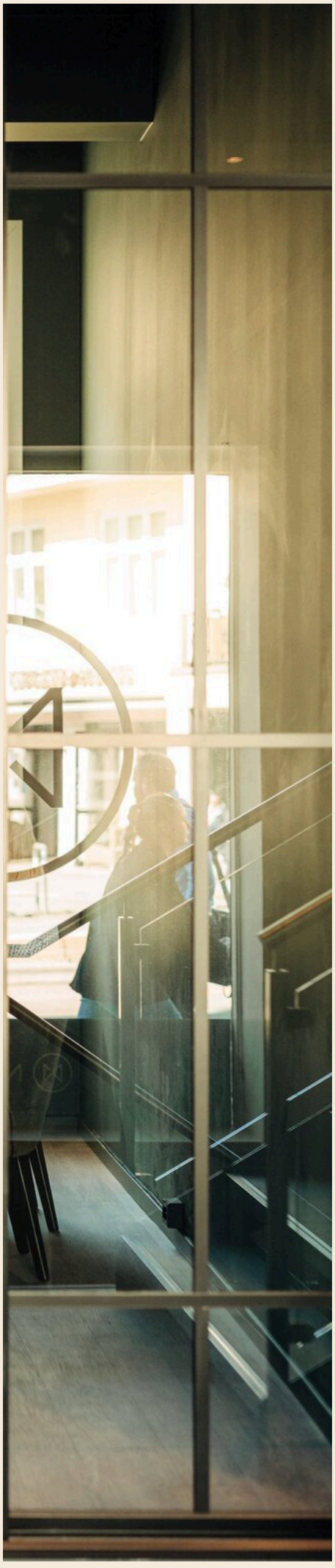

-100
-50
0
50
100
50
0
-50
Plan- og
bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seilduksgata 17 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 351 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

Ida Basilier
Eiendomsmegler MNEF
Majorstuen Eiendomsmegling AS
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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