

Seilduksgata 13A



Velkommen til

# Seilduksgata 13A



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

# Beste Grünerløkka

## Lys og gjennomgående 3-roms - Solrik balkong - 2 sov mot bakgård - Generøs takhøyde - V.v inkl - Hyggelig gårdsrom

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 500 000,- |
| Fellesgjeld | 40 605,- |
| Omkostninger | 139 850,- |
| Totalpris | 5 680 455,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 191,- |
| BRA-i | 58 kvm |
| Totalt BRA | 61 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1892 |


| | |
|---|---|
| Megler | Helene Almli |
| Telefon | 971 99 566 |
| E-post | h.almli@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik v/Almli har gleden av å presentere denne attraktive 3-roms leiligheten i en klassisk bygård. Leiligheten er gjennomgående med god og praktisk planløsning. Sameiet har et pent opparbeidet gårdsrom med heller og pen beplantning, samt sittegrupper og sykkelstativ til bruk for beboerne. Her bor du meget fint til på Grünerløkka, med et yrende folkeliv og alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter:
- Solrik sørvendt balkong på 4 kvm
- Hyggelig utsyn fra balkong mot fellesareal
- Gjennomgående med store vinduer
- Mulighet for å sette inn peis
- Generøs takhøyde på 2,75 m
- Romslig kjøkken delvis separat fra stue
- Nymalt leilighet og nyslipt gulv
- To gode soverom mot bakgård
- Varmtvann og fibernett inkludert
- Bod på loftet og kjeller for ekstra lagring

# Arealer og innhold

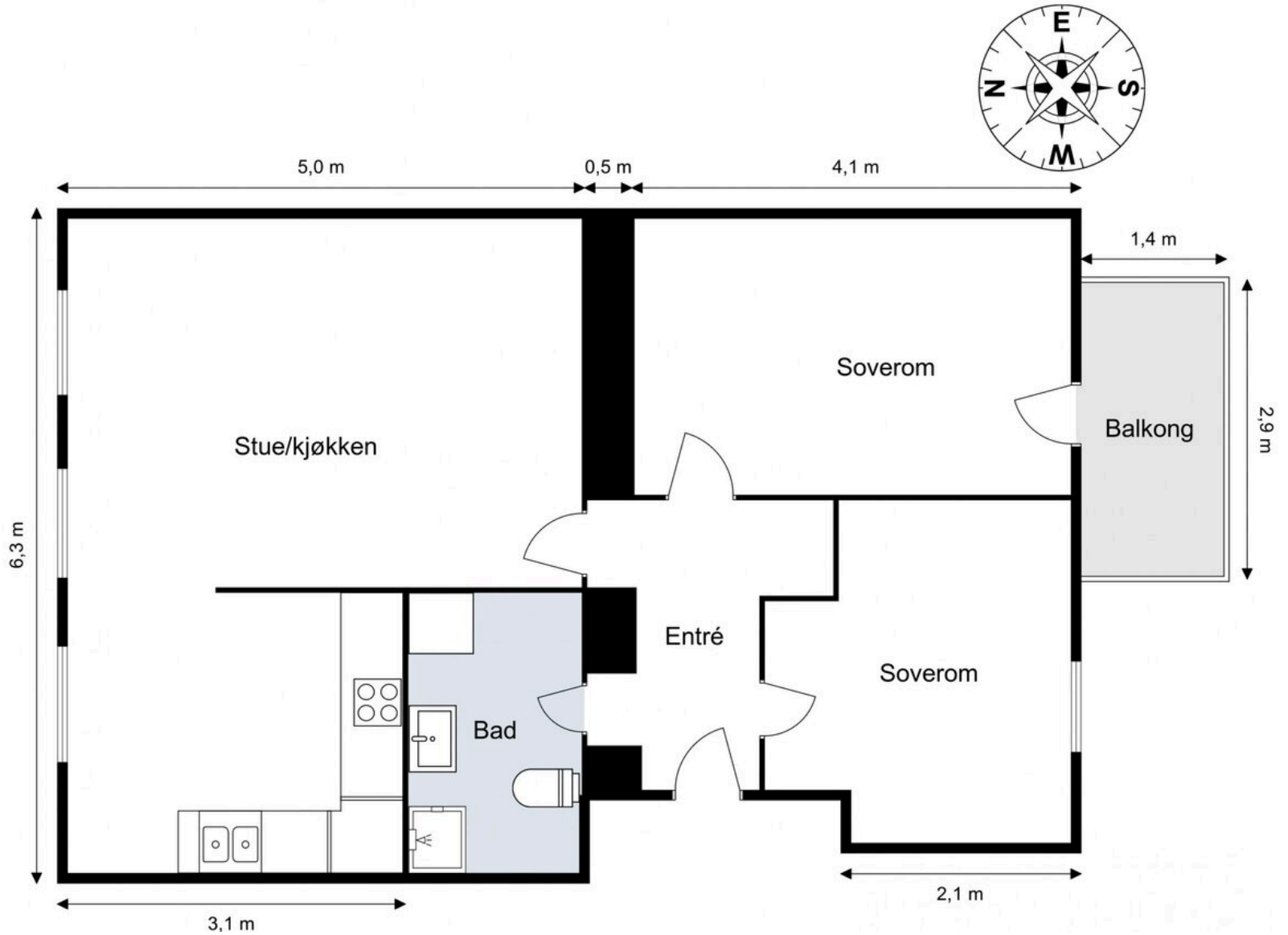
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 58 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 61 kvm |
| TBA: | 4 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, og stue/kjøkken
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

# 2. Etasje




Forklaring av bilde/rommet








































FREEZ







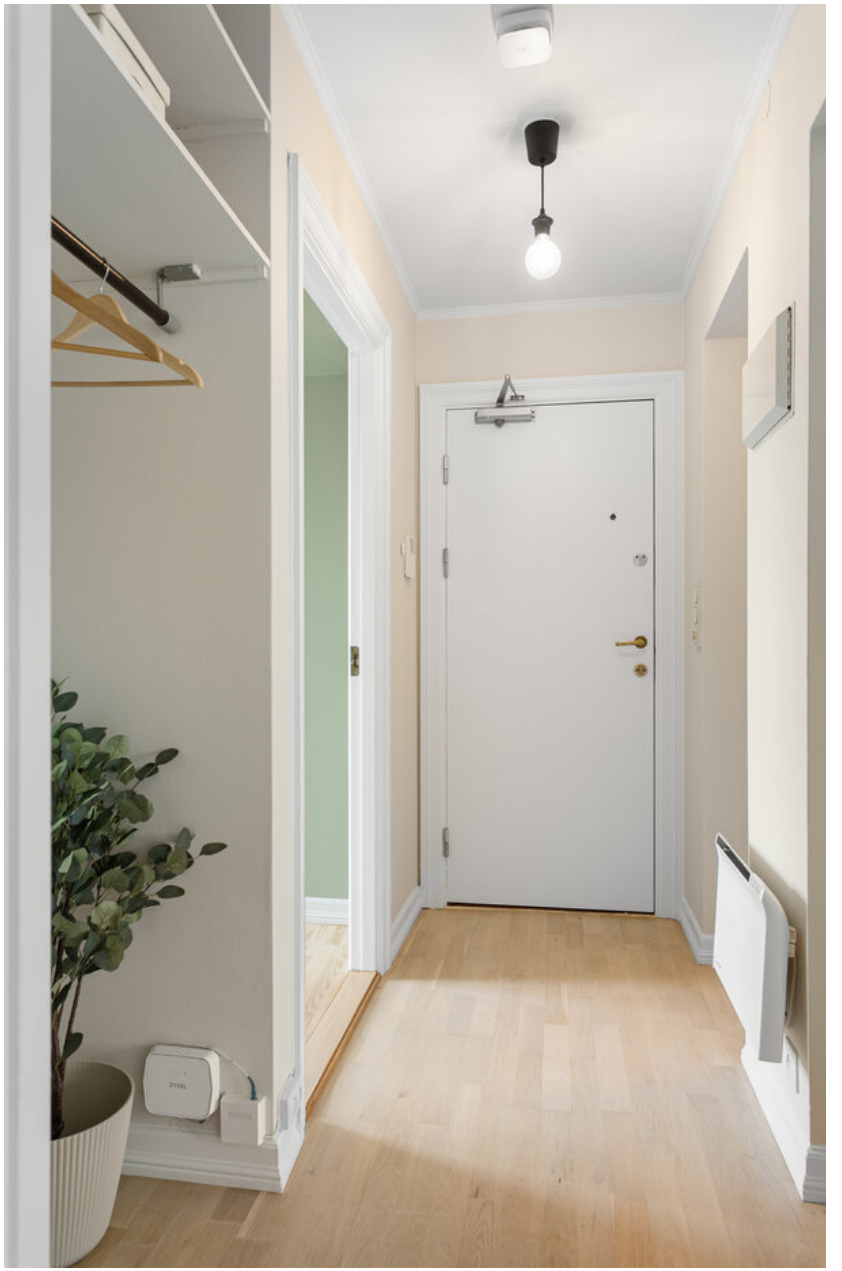

















BØNDER I BYEN



Informasjon

# Seilduksgata 13A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
36-0104/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 348, snr 4 i Oslo kommune

### Selger
Johan Fredrik Mietle

### Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
40 605,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 540 605,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
138 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
139 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 680 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 693 155,- (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
1892

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 4 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, og stue/kjøkken
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Parkering

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

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

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2002

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: Dette ble utført ifm total rehabilitering av bygården i 1990.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert membran på gulvet. Usikker på hvilket firma som utførte arbeidet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Noen flis som er sprukket på badet.

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

## Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

## Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 1875. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt/tegl til lastfordelende flåter på stedlige masser. Grunnmur av granittstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger, ornamenter og konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vindu: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
- Balkongdør: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder (fra 2004). Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist skader på innredning. Fuktskader/avskaling på benkeinnredning. Naturlig ventilering via lufteluke.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator med kullfilter.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad: Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
Det er observert sprekk i fliser på vegg. Sprekk i flisfuger.

## Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for

at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming gjennom panelovner. Pipeløpet i bygget er i bruk med mulighet for å sette inn peis. Dette må ny eier selv bekoste og undersøke.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 191,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: varmtvann, fibernett, nedbetaling andel fellesgjeld, trappevask, forretningsfører, felles byggforsikring m.m.

Tot. innev. måned: 4 191
Felleskostnader:
Renter og avdrag: 869,-
Felleskostnader 3 322,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 394 130,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 576 520,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Fiber Homenet.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Seilduksgata 13, orgnr. 913415221

### Om sameiet

Sameiet består av 9 seksjoner.

Siste året har følgende arbeider vært utført i sameiet:
- Montering av felles brannvarslingsanlegg
- Vedlikehold av taket

Det ble på årsmøtet i 2024 besluttet å ta opp et ekstraordinært lån på 200.000,- for å dekke inn økte vedlikeholdskostnader.

Diverse:
- Elektrisk- og gassgrill er tillatt på balkongen
- Bakgården kan reserveres til selskap ol.

- Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner

Se for øvrig vedlagte vedtekter og husordensregler.

### Forretningsfører
Bori BBL

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld
Kr 40 605,- pr. 23.01.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368394983, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2025: 8.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 23.01.2025: 362 592
Andel av saldo: 40 605
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.03.2029 )

### Fellesformue
Kr 3 901,- pr. 31.12.2024

### Dyrehold
Det fremgår av punkt 8 i husordensreglene at hund og katt er tillatt.

### Sameiets forsikring
Fremtind forsikring AS
Polisenr. 2189773

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Grünerløkka har et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, spisesteder og frisører. Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria Populare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier som blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du ca 2 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av

mindre mengder avfall.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smak av Italia og en mengde andre butikker.

For den som ønsker å trene innendørs finner du Sats på Ringnes Park, Schous Plass og Ila, bare en kort spasertur unnaleiligheten. I tillegg har du Fresh Fitness Carl Berner og Fitness 24 Seven Grünerløkka kun 8 minutters gange fra leiligheten. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Grünerløkka, kjennetegnet med sitt pulserende og yrende folkeliv, er et område som det er svært lett å bli glad i. Her vil du trives og bo godt!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
- Kjøkken er flyttet, åpen løsning med stue og kjøkken.
- Etablert bad hvor kott var. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Soverom hvor kjøkken var.
- Dør fra stue til soverom er fjernet.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Byggesaker i området:
Det er en pågående sak i Helgesens gate 14 D vedrørende gjenoppbygging etter brann. For mer info se saksnr: 202463084 på plan- og bygg sin nettside.

Det er en pågående sak i Toftes gate vedrørende tilrettelegging for sykkel. Planforslaget er til offentlig ettersyn. For mer info se saksnr: 202308348 på plan- og bygg sin nettside.

Det er en pågående sak i Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata vedrørende gateoppristning. Det er en pågående dialogfase. For mer info se saksnr: 202209792 på plan- og bygg sin nettside.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/228/348/4:
30.03.1875 - Dokumentnr: 927252 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

05.06.1991 - Dokumentnr: 27988 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 444/509
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/509
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER.

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

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

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

### Legalpant

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen blir ikke ytterligere vasket før overtakelse og leveres i nåværende stand, bare tømt.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 49 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 020,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 560,- 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 2. april 2025

## Megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

## Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

# Seilduksgata 13A

# Seilduksgata 13A

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)** | 535 elever, 23 klasser | 3 min 0.2 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | 527 elever, 28 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Møllergata skole (1-7 kl.)** | 227 elever, 15 klasser | 16 min 1.1 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 28 klasser | 12 min 0.9 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 406 elever, 30 klasser | 28 min 1.9 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 4 min 0.3 km |
| **Hersleb videregående skole** | | 13 min |

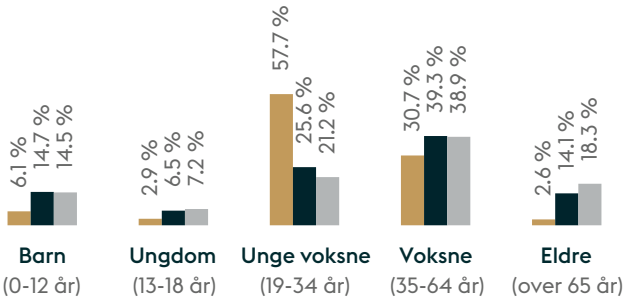
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Birkelunden** | Linje 11, 12, 18 | 3 min 0.2 km |
| **Birkelunden** | Linje 11N, 12N, 30 | 3 min 0.2 km |
| **Carl Berners plass** | Linje 5 | 18 min 1.4 km |
| **Tøyen stasjon** | Linje RE30, R31 | 23 min 1.6 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 25 min 1.9 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Seilduken barnehage A/L (1-5 å...** | 54 barn | 4 min 0.3 km |
| **Gaia barnehage (0-5 år)** | 77 barn | 4 min 0.3 km |
| **Grünerhagen barnehage (1-5 år)** | 50 barn | 7 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

### Kvalitet på skolene

Bra 70/100

### Naboskapet

Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Foss v.g. skole/grunerløkka | 3 min |
| Grünerløkka skole | 4 min |
| SATS Ringnes Park | 5 min |
| Fitness24Seven Grünerløkka | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Seilduksgata 13A, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 348, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 58 m²**



**Befaringsdato:** 22.01.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1003 **Referansenummer:** RR1504

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

**Rapportansvarlig**

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1875. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1992 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2025:

-Malt alle overflater i boligen.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1892**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1875. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt/tegl til lastfordelende flåter på stedlige masser. Grunnmur av granittstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger, ornamenter og konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget).

Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner e.l. Rekkverkshøyde ble målt til 89 cm.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,75m.

- Det vil normalt være bruksslitasje i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himlinger med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Elektriske varmekabler i gulv. Innredet med gulvmontert klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

- Sprekker i fliser og flisfuger på bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk via balansert anlegg over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av panelovner. Elektriske varmekabler på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik fra byggemeldte tegninger.

- Kjøkken er flyttet, åpen løsning med stue og kjøkken.
- Etablert bad hvor kott var. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Soverom hvor kjøkken var.
- Dør fra stue til soverom er fjernet.

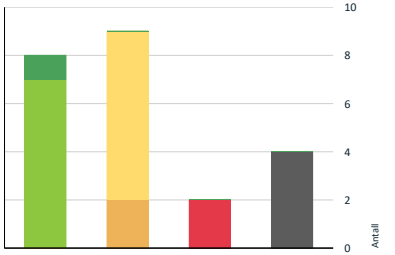


Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

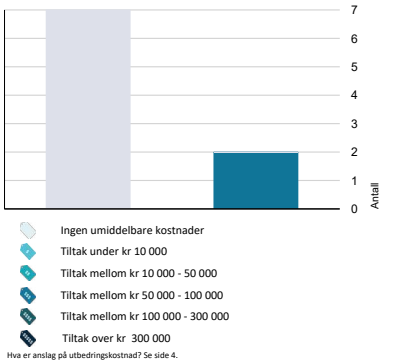
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1892

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. ukjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass. prod. 2004

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om nå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner e.l. Rekkverkshøyde ble målt til 89 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

### TG IU Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av panelovner. Elektriske varmekabler på bad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

Himling av malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Elektriske varmekabler i gulv. Innredet med gulvmontert klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater vegger og himling

Himlinger med malte plater. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert sprekk i fliser på vegg. Sprekk i flisfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fuger bør skiftes ut.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Fuger og sprekte fliser bør byttes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

**TG 3 Overflater Gulv**

Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i fliser og fuger i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og sveisemembran.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begrenset besiktigelse.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Servant på innredning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på innredning.

Fuktskader/avskaling på benkeinnredning.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



2. ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Fliser over benkeplaten. Overskap. Kjøkkenventilator over kokeplass.

-Normal bruksslitasje.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft ( kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

### TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsanlegg i bygningen.

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Lovpålagt røykvarsler/brannsluknungsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**Nei**

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



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. etasje | 58 | | | 58 | 4 | | 58 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | | 1 | 4 |
| Loft | | | | | | | |
| **SUM** | **58** | **3** | | | **4** | **1** | **62** |
| **SUM BRA** | **61** | | | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

- Bod loft: Manglende tilkomst inn i boden. Boden har gulvareal (GUA): ca. 4 m².
- Bod Kjeller: ca. 3 m² BRA og ca. 1 m² gulvareal.

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er avvik fra byggemeldte tegninger.

- Kjøkken er flyttet, åpen løsning med stue og kjøkken.
- Etablert bad hvor kott var. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Soverom hvor kjøkken var.
- Dør fra stue til soverom er fjernet.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.1.2025 | Kristian Olsen Nordstrand | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 228 | 348 | | 4 | 282.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Seilduksgata 13B

**Hjemmelshaver**
Johan Fredrik Mietle

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| SAMEIET SEILDUKSGATA 13 | 839 / 4 | OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS | 913415221 |

**Felles formue**
Kr. 3 901 23.01.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 40 604 23.01.2025

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**
0

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind Forsikring AS | 2189773 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Protokoll | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.04.2025 | |



Seilduksgata 13A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 348
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Mietle, Johan Fredrik | 9578-5999-4-2573006 | 2025-04-01 13:04:02 |

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
36-0104/25

## Om eierskapet

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

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Johan Fredrik Mietle

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. juni 2002

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 2189773
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette ble utført ifm total rehabilitering av bygården i 1990.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble montert membran på gulvet. Usikker på hvilket firma som utførte arbeidet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Noen flis som er sprukket på badet



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport 1/4/2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

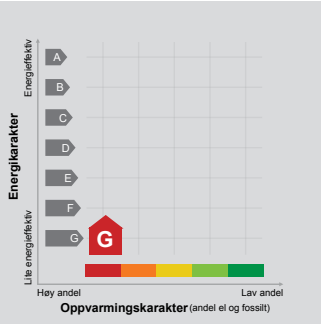
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 36-0104/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Seilduksgata 13A |
| Postnummer | 0553 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 228 |
| Bruksnummer | 348 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2025-101019 |
| Dato | 01.04.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

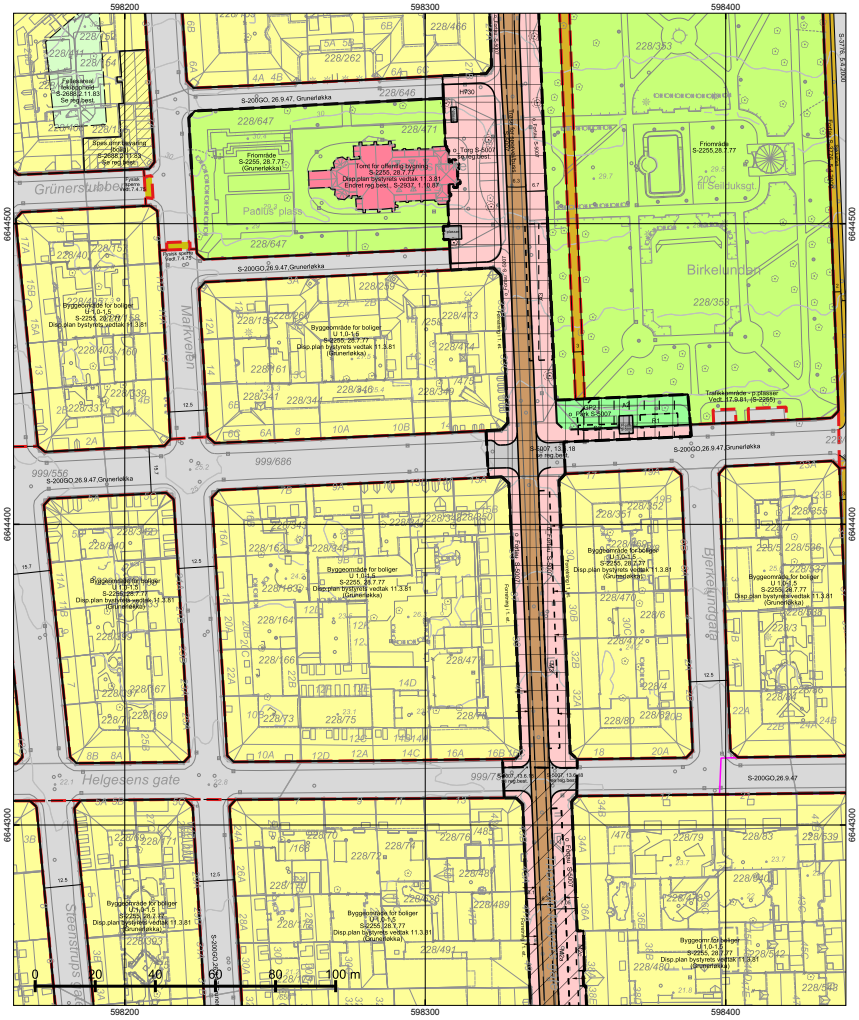
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

**- Tiltak utendørs**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 140462/ 86508742
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/348

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

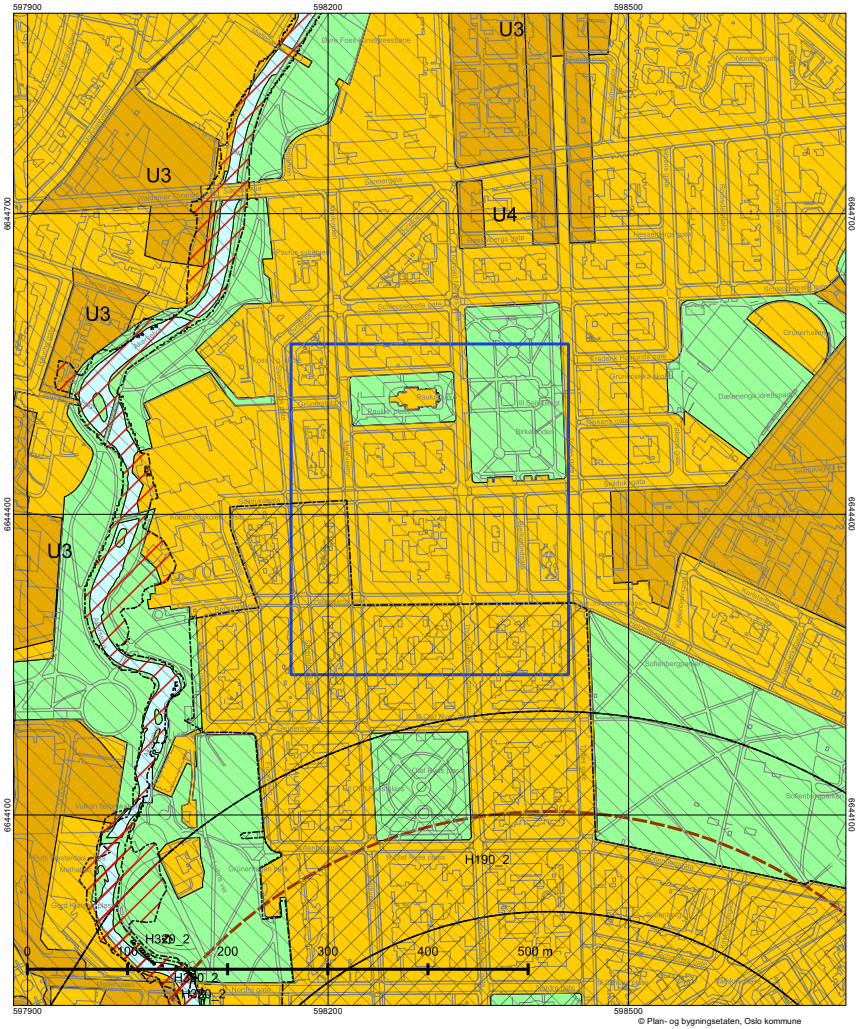
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




Oslo

Dato: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140462/86508742
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP

**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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Helene Almli
0

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508742
8412608

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 348

Vi viser til bestilling av 20250330 for 0.

**GNR. 228 BNR. 348**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.1875.

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

**284 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

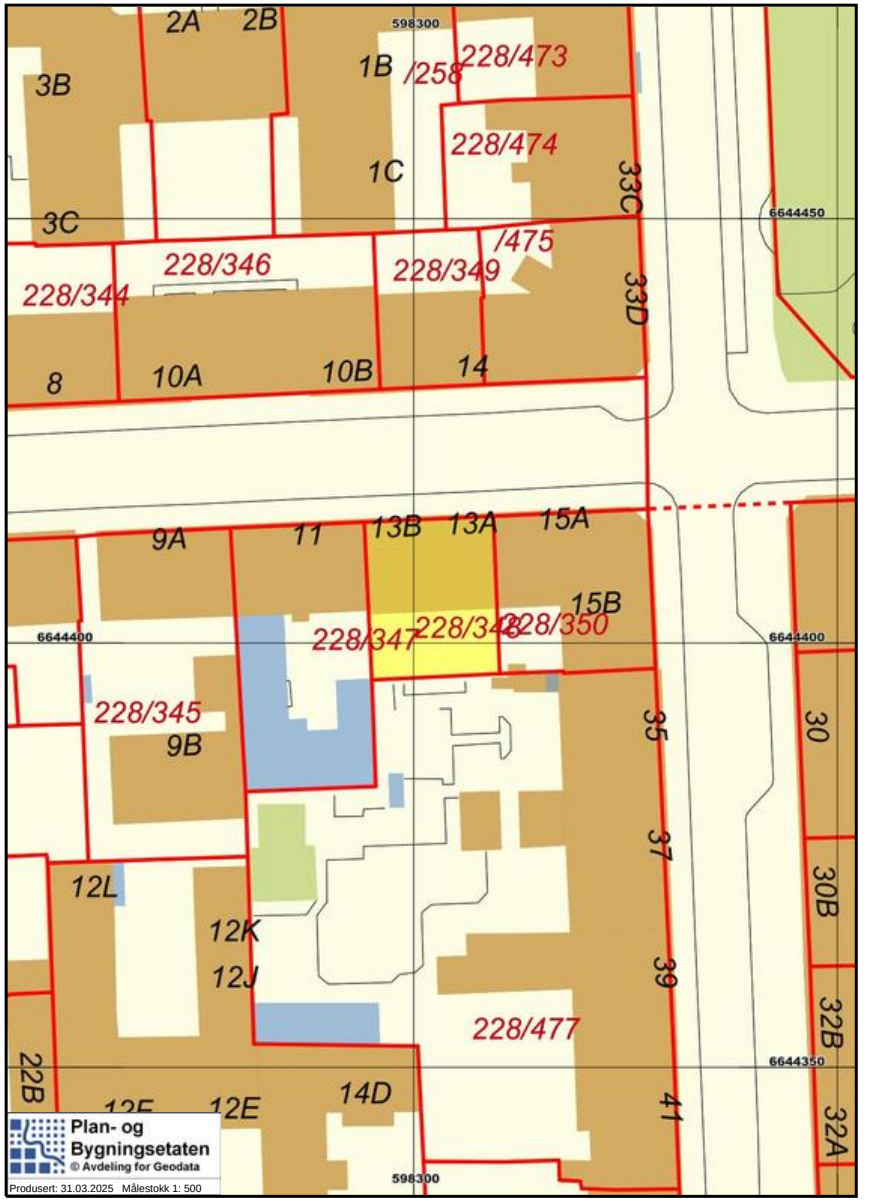
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



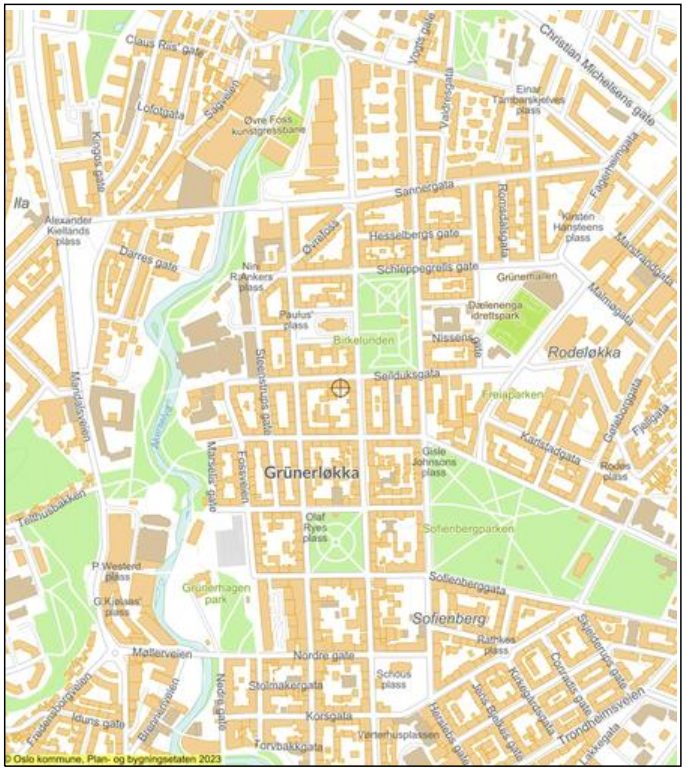
# Oversiktskart

Adr.:

Gnr bnr : 228 / 348

**Bydel :** GRUNERLØKKA

**Skolekrets (2020/2021):** Grünerløkka




Dato: 31.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard



| | | | |
|---|---|---|---|
| Sameiet Seilduksgata 13 | **Vår ref.:** | 839/4 | **Fødselsdato eier:** 01.12.1946 |
| Seilduksgata 13 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | |
| 0554 OSLO | **Eiere:** | Johan Fredrik Mietle | |
| **Organisasjonsnr:** 913 415 221 | **Seksjonsnr:** | 4 | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 191**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 869 |
| | Felleskostnader | 3 322 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.02.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 239**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 869 |
| | Felleskostnader | 4 370 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 40 604 | Gjeld siste årsoppg.: | 40 604 |
| Klient ajourf. lån: | 362 592 | Klient gj. s. årsoppg.: | 321 987 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368394983, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2025: 8.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 23.01.2025: 362 592
Andel av saldo: 40 605
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.03.2029 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Elisabet Dahle |
| Adresse: | Seilduksgata 13A |
| Postnr/-sted: | 0553 OSLO |
| E-post: | styret.seilduksgata13@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.01.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 40 604 | Andre inntekter: | 137 |
| Annen formue: | 3 901 | Utgifter: | 2 479 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 4 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 228/348 - seksjon:4 |
| Bygningstype: | Lavblokk |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Fremtind Forsikring AS | Polisenr: | 2189773 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard



| | | | |
|---|---|---|---|
| Sameiet Seilduksgata 13 | **Vår ref.:** | 839/4 | **Fødselsdato eier:** 01.12.1946 |
| Seilduksgata 13 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | |
| 0554 OSLO | **Eiere:** | Johan Fredrik Mietle | |
| **Organisasjonsnr:** 913 415 221 | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 0 |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

KABEL-TV/BREDBÅND
Sameiet har avtale med GlobalConnect.

TRAPPEVASK
Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

DUGNAD
Ved ingen oppmøte på dugnad, belastes eier med kr 800,-.
Det vises til vedtektene pkt. 9.

UTLEIE
Det vises til vedtektenes pkt. 5.
Utleie kan ikke foretas uten styrets samtykke. Ved skifte av leietaker skal det betales kr 2 000,- til sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

**4. Panterett for sameiernes forpliktelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret sitter i ett år.

Styret velges av og blant sameierne på sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet vedtar honorar for styret og evt. delegerte oppgaver.

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

På begjæring foretas avstemming skriftlig og hemmelig.

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

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

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

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

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

Det tilkommer styret å påse at disse etterleves.

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SEILDUKSGATA 13

Vedtatt på årsmøtet 28.oktober 2021

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Generelt om bruken av bygget

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

2.2 Støy

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

2.3 Innvendig vedlikehold

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

2.4 Vasker og sluk

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

2.5 Frostskader

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

2.6 Lekkasjer og stoppekraner

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

2.7 Elektriske anlegg

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

2.8 Tørking, lufting, risting av tøy

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

2.9 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

2.10 Aktiviteter som kan føre til brann

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

2.11 Grilling

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

3 UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

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

4 LEILIGHETEN UTVENDIG

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

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

5 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

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

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

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

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

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

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

8 HUSDYRHOLD
Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

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

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

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

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

PROTOKOLL

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Seilduksgata 13 avholdt torsdag 21.mars 2024.

Årsmøtet ble avholdt digitalt på Teams. 7 av 9 seksjoner var representert med eiere.

Det var ingen fullmakter.

Følgende saker ble behandlet:

**1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

Elisabet Dahle (styreformann) ble valgt til møteleder.

**1.2 Valg av møtesekretær**

Svein Erik Jakobsen (styrerepresentant og forretningsfører) ble valgt til møtesekretær.

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

Katja Benneche Osvold og Lilly Kvilhaug ble valgt til å undertegne protokollen.

**1.4 Opptak av navnefortegnelse**

Følgende stemmeberettigede deltok: Katja Benneche Osvold (1 stemme), William Pavlic/Lilly Kvilhaug (1 stemme), Elisabet Dahle (1 stemme), Christine Hofseth (1 stemme), Svein Erik Jakobsen (1 stemme). Vigdis Yran Dale (1 stemme), Grethe Brandsø (1 stemme). Ingen ikke stemmeberettigete deltok.

**1.5 Godkjenning av saksliste**

Utsendt saksliste ble godkjent.

**2. Styrets beretning og årsoppgjør 2023**

Styrets beretning ble utsendt før årsmøtet som følger:

*Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak vært knyttet til vedlikeholdsarbeidet knyttet til taket. Vedlikeholdsutgiftene i 2023 har vært mye større enn antatt og budsjettert med. Vi gjennomførte i begynnelsen av året en oppgradering av callinganlegget og planla ytterlige utbedringer i loftsleiligheten gjennom skifte av vinduer som var i dårlig stand. Da det ble oppdaget fuktskader i loftsleiligheten også, ble det igangsatt takarbeider og skifte av vinduer med et sammenlagt estimat/budsjett på 250.000,-. Etter utførelse på vårparten ble kostnadene noe billigere enn antatt på grunn av et lavere tilbud på taktekking. Samtidig ble det oppdaget mangler på eksisterende tekking flere steder på taket som styret ble gjort oppmerksom på. Etter ferien ble det oppdaget at opprinnelig lekkasje ikke hadde stoppet. Styret besluttet da å gjenoppta arbeidet på taket med samme utførende for å tette lekkasjepunkter og utbedre mangler som det var gjort oppmerksom på, spesielt rundt de utskiftede takvinduene. Dette arbeidet viste seg å bli svært omfattende og tidkrevende, og det ble etter hvert et svært anstrengt forhold mellom sameiet og utførende. Arbeidet var planlagt å avsluttes til jul, men mangler gjorde at arbeidet strekte seg godt utover året. Arbeidet har omfattet tetting av diverse lekkasjepunkter, ny omfattende tekking rundt takvinduene, nye pipehatter, slemming/pussing av murpiper, skifte av takluke og skifte av mønepanne. På grunn av tidkrevende arbeid og dyr leie av sakslift ble utgiftene svært store, i størrelsesorden 650.000,- mot de opprinnelig estimerte 250.000,-. De ekstra utgiftene ble i 2023 ble dekket av opparbeidet egenkapital samt et ekstraordinært innskudd fra seksjonseierne på til sammen 100.000,-. En del av utgiftene påløp imidlertid etter årsslutt og påvirker således budsjettet for 2024. Videre har styret utarbeidet en HMS-plan. Styret kommer tilbake til hvordan denne følges opp i løpet året.*

Det ble en del diskusjon rundt håndteringen og utførelsen av takarbeidene. Flere var kritiske til at arbeidet tok så lang tid og var til belastning for beboere. Styret henviste til styrets beretning og poengterte at det etter hvert ble et anstrengt forhold mellom utførende og styret samt beboere. Dette, samt flere forhold på taket som ble oppdaget undervis og en kald og hard vinter, påvirket framdriften i stor grad. Styret har ikke oppnådd kontakt med utførende på en god stund og venter fremdeles på en FDV-rapport om arbeidet som kan anvendes til videre drift. William opplyste om at han har innhentet opplysninger og at utførende sitt firma gikk konkurs primo mai. Styret fortsetter allikevel jakten på FDV-dokumentasjonen, da denne er viktig for videre oppfølging av taket.

Regnskapet for 2023, se under, ble overordnet gjennomgått av forretningsfører. Av tallene fremkommer at styret i desember måtte be om at ekstra innskudd fra seksjonseierne på til sammen 100.000,- for å kunne beholde positiv likviditet. Dett var grunnet de økte omkostningene til takarbeidene. Videre ble bemerket at et budsjettert låneopptak ble gjennomført samt betydelig økning innen kommunale avgifter. Strømutgiftene gikk imidlertid ned i forhold til budsjettert.

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

| REGNSKAP 2023 per 31.12.23 | | |
|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | |
| Husleie 2023 | kr | 341 013,00 |
| Leietakerskiftegebyr | kr | 2 000,00 |
| Dugnadsbot | kr | - |
| Ekstraordinært innskudd | kr | 82 513,00 |
| Ekstraordinært lån | kr | 200 000,00 |
| **Sum driftsinntekter** | **kr** | **625 526,00** |
| **Driftskostnader** | | |
| Huseiernes landsforbund | kr | 1 990,00 |
| Hussoppforsikring | kr | 12 271,00 |
| Gårdsforsikring | kr | 70 666,00 |
| | kr | - |
| Strøm Norgesenergi | kr | 28 010,68 |
| Kommunale avgifter | kr | 87 564,78 |
| Fiber Homenet | kr | 43 644,00 |
| Trappevask | kr | 12 000,00 |
| Styregodtgjørelse | kr | 22 000,00 |
| Godtgjørelse for hagearbeid | kr | - |
| Innkjøp hage | kr | 4 431,17 |
| Servering dugnad/årsmøte | kr | - |
| Rekvisita | kr | 121,25 |
| Transaksjonskostnader/adm.gebyr lån | kr | 851,00 |
| Vedlikehold | kr | 535 271,87 |
| **Sum driftskostnader** | | **818 821,75kr** |
| **Driftsresultat** | **-** | **193 295,75kr** |
| **Finansposter** | | |
| Renteinntekter | kr | - |
| Rentekostnader | kr | 16 139,29 |
| **Netto finansposter** | kr | -16 139,29 |
| **ÅRETS RESULTAT** | **kr** | **-209 435,04** |
| | | |
| **KONTANTSTRØM** | | |
| Årets resultat | kr | -209 435,04 |
| Avdrag lån | kr | -25 695,77 |
| **Kontantstrøm** | **kr** | **-235 130,81** |
| | | |
| **LIKVIDITET** | | |
| Konto 1 .27630 | **kr** | **30 549,30** |
| | | |
| **Egenkapital per 30.12.2023** | **kr** | **30 549,30** |
| | | |
| **Lån per 30.12.2023** | **kr** | **174 304,46** |

| GODKJENT BUDSJETT 2023 | | |
|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | |
| Husleie 2023 | kr | 345 315,40 |
| Leietakerskiftegebyr | kr | - |
| Dugnadsbot | kr | - |
| | | |
| Ekstraordinært lån | kr | 200 000,00 |
| **Sum driftsinntekter** | **kr** | **545 315,40** |
| **Driftskostnader** | kr | - |
| Huseiernes landsforbund | kr | 1 850,00 |
| Hussoppforsikring | kr | 12 271,00 |
| Gårdsforsikring | kr | 67 000,00 |
| | kr | - |
| Strøm Norgesenergi | kr | 36 000,00 |
| Kommunale avgifter | kr | 76 000,00 |
| Fiber Homenet | kr | 44 800,00 |
| Trappevask | kr | 12 000,00 |
| Styregodtgjørelse | kr | 22 000,00 |
| Godtgjørelse for hagearbeid | kr | 4 000,00 |
| Innkjøp hage | kr | 3 000,00 |
| Servering dugnad/årsmøte | kr | 1 000,00 |
| Rekvisita | kr | 4 000,00 |
| Transaksjonskostnader/adm.gebyr lån | kr | 200,00 |
| Vedlikehold | kr | 370 000,00 |
| **Sum driftskostnader** | **kr** | **654 121,00** |
| **Driftsresultat** | **-** | **108 805,60kr** |
| **Finansposter** | kr | - |
| Renteinntekter | kr | 100,00 |
| Rentekostnader | kr | 8 000,00 |
| **Netto finansposter** | kr | -7 900,00 |
| **BUDSJETTERT RESULTAT** | **kr** | **-116 705,60** |
| | kr | - |
| **KONTANTSTRØM** | | |
| Budsjettert resultat | kr | -116 705,60 |
| Avdrag lån | kr | 33 000,00 |
| **Kontantstrøm** | **kr** | **-149 705,60** |
| | kr | - |
| **LIKVIDITET** | | |
| Egenkapital 2022 | kr | 248 312,84 |
| Kontantstrøm 2023 | kr | -149 705,60 |
| **Budsjettert egenkapital per 31.12.2023** | **kr** | **98 607,24** |
| | kr | - |
| | kr | - |
| **Lån per 31.12.2023** | **kr** | **166 670,00** |

**3. Innsendt sak fra sameier William og Lilly (loftsleilighet i 5.etasje)**

*Iht til saker som tas opp så vil vi at det tas opp utredning av tak. Iht til valg av firma/blikkenslager samt arbeidet som har blitt gjort og det som gjenstår. Etterkontroll av det blikkenslageren har gjort samt få et firma til å syne/utbredning av taket og om det må gjøres mer.*

*-At leietagere ønsker at de skal ha en kompensasjon på 22.000 kr som betales av styret/sameiet ,grunnet varighet /uefektivihet samt støy /uregelmessige arbeidstider og ande ulemper som de har blitt medført av blikkenslager siggen.*

*-kontroll av fukt loftsleilighet ,samt bestille godkjent firma til kontroll av avsuget bad loftsleilighet som fortsatt virker tett etter støvsuging av blikkenslager.*

Styrets innstilling:

1. Etterkontroll av tak: Det vises til redegjørelse i sak 2. Styret foreslår at det ikke gjennomføres en ny etterkontroll nå, men at dette følges opp i forbindelse med inngåelse av ny forsikringsavtale.

2. Kompensasjon for ulempe for leietakere i loftsleilighet: Styret foreslår at dette ikke innvilges, og må evt. dekkes av utleier selv.

3. Kontroll av fukt: Det er nylig gjennomført, og styret mener det ikke er nødvendig med ny måling på nåværende tidspunkt.

4. Utbedring av avsuget på badet: Det er styrets vurdering at avsuget ikke har fungert optimalt, og at dette gjelder flere leiligheter i sameiet der det ikke er installert vifte. Styret foreslår å avvente en evt. utbedring til sameiet har bedre likviditet.

Etter diskusjon ble følgende besluttet:

1. Styrets innstilling følges. Styret har innhentet tilbud på etterkontroll, men dette var for dyrt. Muligens kan man få dette billig ved å vinkle forespørselen mot et videre arbeid på taket. Dette vurderes i forbindelse med inngåelse av ny forsikringsavtale.

2. Styrets innstilling følges mot to stemmer. Kaja poengterte at det var flere beboere som var skadelidende i denne saken. Vigdis forslo 50% kompensasjon, men dette forslaget fikk ikke flertall.

3. Styrets innstilling følges. Det bemerkes imidlertid at det ved rehabilitering av vegg vil bli utføres supplerende fuktmålinger her.

4. Styrets beretning følges. Årsmøtet mener det må være akseptabelt å montere vifte på badet for å forbedre avtrekk, selv om dette ifølge Lilly kan ha konsekvenser for andre, hvis de er påkoblet samme avtrekksrør.

**4. Budsjett 2024**

Budsjett for 2024, se under, ble gjennomgått av forretningsfører og godkjent.

Følgende bemerkninger knyttes til budsjettet:

- Fellesutgiftene/husleie økes med 20% fom. 01.04.2023. Styret sende ut egen beskjed med de nye beløpene.
- **Årsmøtet besluttet å ta opp et ekstraordinært lån på 200.000,- for å dekke inn økte vedlikeholdskostnader.**
- Årsmøtet råder styret til å gå videre med OBF for å få til en avtale om forvaltningstjenester.
- Årsmøtet råder styret til å gå videre med en oppgradering av forsikringsavtalen.
- De kommunale avgiftene økes igjen i 2024, anslagsvis 15% totalt.
- Styregodtgjørelsen avstemmes mot innsats og rolle
- Styret poengterte at dette budsjett fremdeles er et skrapet budsjett som i liten grad ivaretar uforutsette hendelser.

| FORSLAG TIL BUDSJETT 2024 | | | Post | Kommentarer til nytt budsjett |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| | | | | |
| Husleie 2024 | kr | 434 678,80 | fra egen fil | Antar 20% økning fom. 01.04.2024 |
| Leietakerskiftegebyr | kr | - | 4 | |
| Dugnadsbot | kr | - | 5 | |
| Ekstraordinært innskudd | kr | 17 485,00 | 6 | Innskudd rest 2023 |
| **Ekstraordinært lån** | **kr** | **200 000,00** | | Antatt 200.000 ekstra lån |
| **Sum driftsinntekter** | kr | 652 163,80 | | |
| Driftskostnader | | | | |
| Forvaltningstjenester | kr | 25 000,00 | 10 | Iht. tilbud OBF |
| Huseiernes landsforbund | kr | 2 200,00 | 11 | Antar 10% økning |
| Hussoppforsikring | kr | 12 271,00 | 12 | |
| Gårdsforsikring | kr | 95 000,00 | 13 | Antar toppforsikring |
| Strøm Norgesenergi | kr | 28 000,00 | 15 | |
| Kommunale avgifter | kr | 101 000,00 | 16 | Antatt ca. 15% økning |
| Fiber Homenet | kr | 44 800,00 | 17 | |
| Trappevask | kr | 14 000,00 | 18 | Økt fra 12000 |
| Styregodtgjørelse | kr | 26 000,00 | 19 | 10000+3000+3000+10000var |
| Pott for diverse godtgjørelser | kr | 5 000,00 | 20 | |
| Innkjøp hage | kr | 3 000,00 | 21 | |
| Servering dugnad/årsmøte | kr | 1 000,00 | 22 | |
| Rekvisita | kr | 4 000,00 | 23 | |
| Transaksjonskostnader/adm.gebyr lån | kr | 1 000,00 | 24 | |
| Vedlikehold | | 200 000,00kr | 25 | Antatt vedlikeholdsbehov, utgifter på 168000 foreligger primo 2024 |
| **Sum driftskostnader** | | **562 271,00kr** | | |
| **Driftsresultat** | | **89 892,80kr** | | |
| Finansposter | | | | |
| Renteinntekter | | | 29 | |
| Rentekostnader | kr | 23 000,00 | 30 | Inklusive ekstraordinært lån; 13000+10000 |
| **Netto finansposter** | **kr** | **-23 000,00** | | |
| **BUDSJETTERT RESULTAT** | **kr** | **66 892,80** | | |
| KONTANTSTRØM | | | | |
| Budsjettert resultat | kr | 66 892,80 | | |
| Avdrag lån | kr | -40 000,00 | 35 | Inklusive ekstraordinært lån; 30000+10000 |
| Kontantstrøm | kr | 26 892,80 | | |
| LIKVIDITET | | | | |
| Egenkapital 2023 | kr | 30 549,30 | | |
| Kontantstrøm 2023 | kr | 26 892,80 | | |
| **Budsjettert egenkapital per 31.12.2024** | **kr** | **57 442,10** | | |
| | | | | |
| Lån per 31.12.2024 | | 330 000,00 | | Inklusive ekstraordinært lån; 140000+190000 |

Christine redegjorde for prosessen mot OBL (Oslo og Omegn Boligforvaltning AS). De har gitt styret et tilbud som omfatter en profesjonalisering av forretningsførsel og assistanse til styret. De vil også kunne framdiskutere bedre avtaler på forsikring og lån enn det sameiet vil klare alene.

Christine redegjorde også for HMS-plan med hensyn på brannsikkerhet. Dette vil avstedkomme noen utgifter til oppgraderinger i fellesarealer.

**5. Vedlikehold, dugnad**

Det er gjennomført dugnad vår og høst 2023. Styret minner om at sameier som ikke deltar på dugnad, blir avkrevd et gebyr. For øvrig har enkelte beboere tatt ansvar for løpende dugnads- og vedlikeholdsarbeid som har vært nødvendig gjennom året. Styret takker for innsatsen.

Styret har ingen nye konkrete planer for vedlikehold, men det må påregnes et økende behov framover. Det foreslås derfor økte fellesutgifter, se sak 4 budsjett 2024.

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

Styrets medlemmer og -leder velges for to år av gangen. Dette innebærer valg av ett styremedlem.

Styreleder: Elisabet Dahle

Styremedlem: Christine Hofseth

Styremedlem/økonomiansvarlig: Svein Erik Jakobsen (på valg)

Styret foreslo at Svein Erik Jakobsen velges for to nye år. Årsmøtet sluttet seg til forslaget.

**7. Eventuelt**

Det var ikke fremmet saker under eventuelt.

Oslo, 21.mars 2024

Katja Benneche Osvold

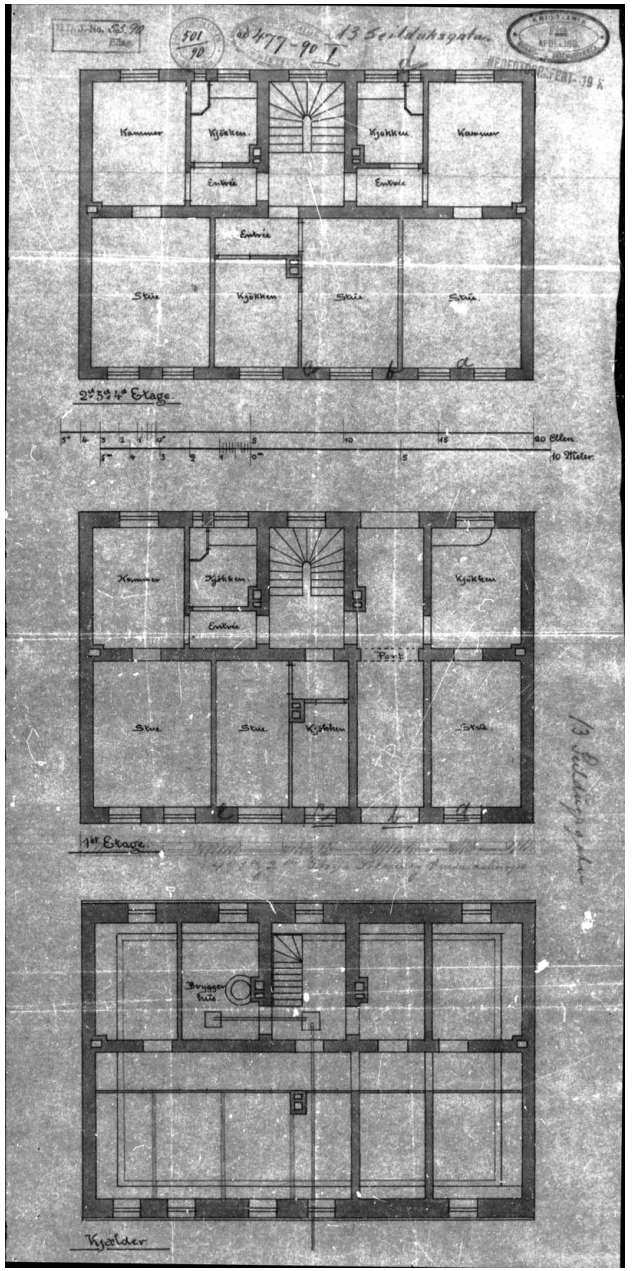
Katja Benneche Osvold

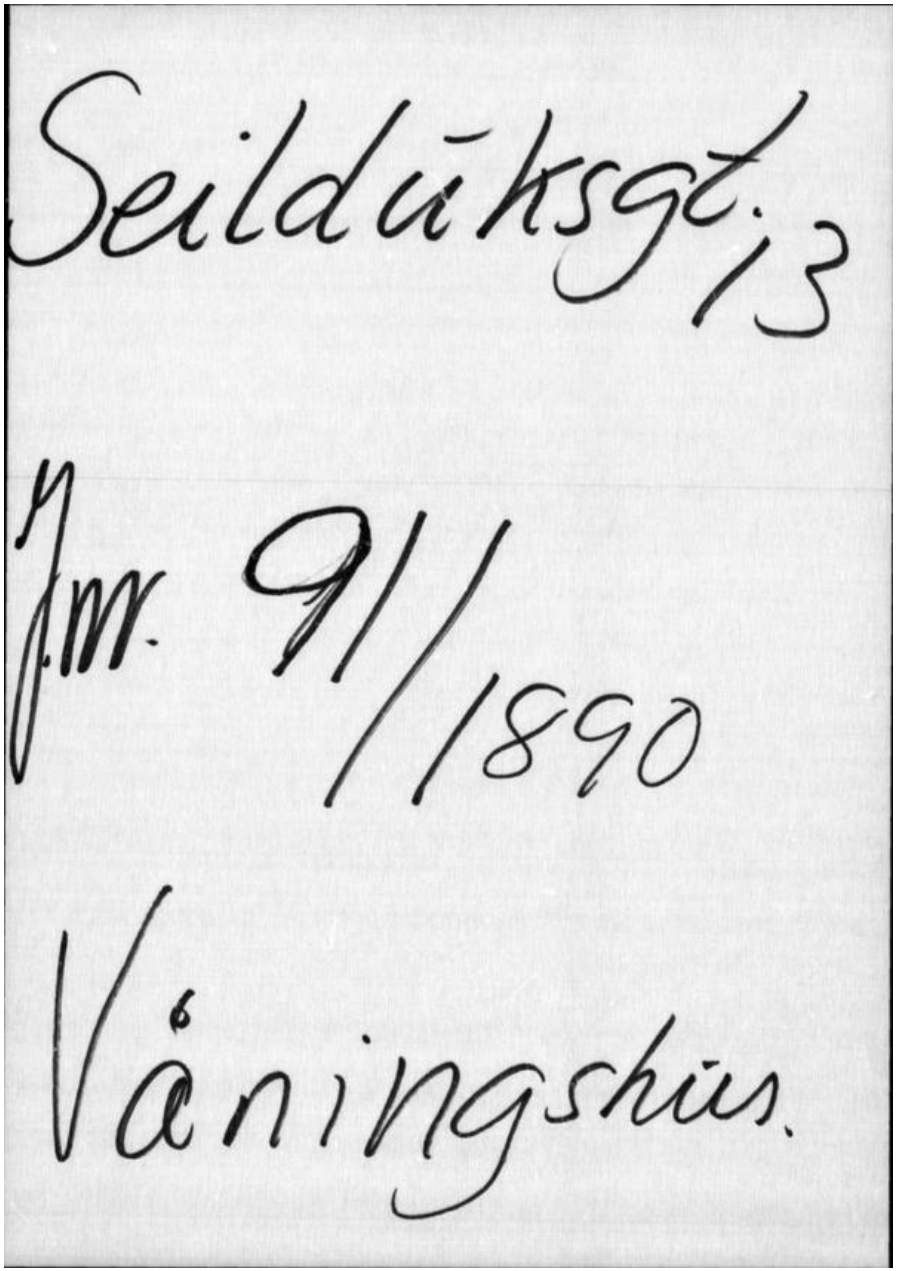
(valgt til å undertegne protokollen)

Lilly Kvilhaug

Lilly Kvilhaug

(valgt til å undertegne protokollen)


Kammer
Kjøkken
Entrée
Stue
2ⁿᵈ 3ᵈⁱᵉ 4ᵗʰ Etage
20 Ellen
10 Meter
1ˢᵗ Etage
Bryggerhus
Kjælder




J.-No. .....

H. D. J.-No. 52.90
Bilag.

501/90.

STADSINGENIØREN 1477-90

# Bygningsanmeldelse

81/90.

til 2den Distrikt.

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

Seildugsgade, skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

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

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mer end tilstrækkelig

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus og Uthus (Privet).

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
14,30 m.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 2,80

Fundamentering (§ 26) Granitstensmur paa Kjeller eller Flaaker.

Grundbeskaffenhed Lerbund

Isolation (§ 25) Tjærepap.

Drainering 6 cm Drainrør rundt Grundmuren og afløb gjennem Kjælderen til Rendesten

Bygningsmateriale, § 26 Grundmur

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

Tagtækning, § 35 Rent pea Bordtag.

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

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

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

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 ildfast Trappe.

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

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) ingen.

Lokum, (§§ 63 og 64) paa Gaardspladsen med vandtæt Beholder af Betongbeton støbt i Cement paa cementeret Fod. Cement og Luftpipe fra Beholderen til over Tag.

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

Kristiania den April 1890

N. W. Larsen

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

---

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

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

# Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Beboelseshus med Pistol

for Matr.-No. 13 & 14 Seildugsgaden

Indleveret 5 April 90 Attesteret 10-10-90

81/90.

Overesendes den dreide Sundheds Kommissions Tegning angives med blaat under 1ste Etages Plan med de øverste Etagers Paleer a og b Kamme bestemt at staa over Vindusaabningen a og Dørabningen b i 1ste Etage og Paleen c for Enden Øen over Vindue c. Undertegnede gjør opmærksom paa dette Forhold har Eieren forklaret, at han agter at anbringe 2 Tag 2te om Tømmerbjelken i Facaden, saa langt som det maatte ansees fornødent og ligeledes over Dørabningen b i Gaarden, der vil blive belagt med Paleen d. Naar disse fjernes saalangt som over paa Paleen d og forsynes med forsvarlige Murkors ud i begge Sider, skal Arrangementet formentlig ansees betryggende. Indstilles forsaavidt til Approbation.

Kristiania den 5 April 1890.

Lars Dahle

Tagconstruktionen maa formentlig underholdes med Tagpap som angivet i Overensstemmelse med Plan.

D. T.

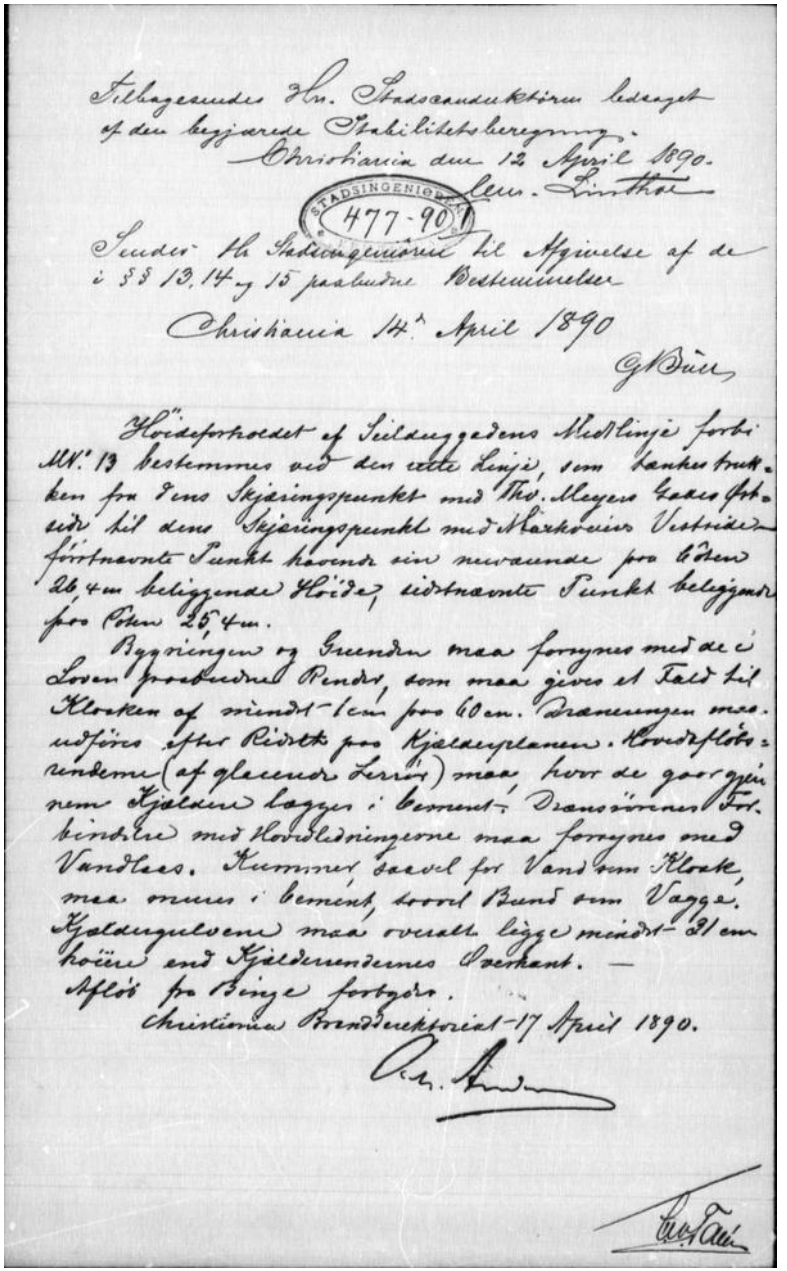
Vides at henvende sig til Politiet.

Chr 8/4 90

Et fuldstændig Stabilitetsberegning for den paataenkte Jerndrager maa vedlægges.

Kristiania 10 April 1890

Chr Bull



Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten ledsaget af den begjærede Stabilitetsberegning.

Christiania den 12 April 1890.

Leer. Linthoe

STADSINGENIØREN
477-90

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

Christiania 14de April 1890

G. Bull

Høideforholdet af Tuldruggadens Midtlinje forbi Mk. 13 bestemmes ved den rette Linje, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Thv. Meyers Gades østre Side til dens Skjæringspunkt med Klerkeveiens Vestside, førstnævnte Punkt beliggende sin nuværende paa Cöten 26,4 m beliggende Høide, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 25,4 m.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven foreskrevne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm paa 60 cm. Drænningen maa udføres efter Ridsets paa Kjældergulvplanen. Hovedledningerne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar igjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drænsrørene forbindes med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Rummet saavel for Vandlaas som Kloak maa muures i Cement, saaledes Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjældergrundenes Overkant. —

Afløb fra Binge forbydes.

Christiania Brandinspektorat 17 April 1890.

Chr. Thams

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

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

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

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

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

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

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

**Spesielle opplysninger :**

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

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bislett

**Thereses gate 14 B, 0452 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/bislett**

**489 56 666**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0104/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Seilduksgata 13A 0553 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 228, bnr 348, snr 4 i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no