



Seilduksgata 11



— Velkommen til

# Seilduksgata 11



# — Beste Grünerløkka

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

Prisantydning	5 950 000,-
Omkostninger	150 100,-
Totalpris	6 100 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 619,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Megler	Helene Almlie
Telefon	971 99 566
E-post	<a href="mailto:h.almli@nordvikbolig.no">h.almli@nordvikbolig.no</a>







## 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 sydvendt balkong på 4 kvm
- Hyggelig utsyn fra balkong mot fellesareal
- Gjennomgående med store vinduer
- Mulighet for å sette inn peis
- God takhøyde på 2,65 m
- Romslig kjøkken delvis separat fra stue
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- To gode soverom mot bakgård
- Varmtvann og internett inkludert
- Bod på loftet og kjeller for ekstra lagring

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	4 kvm

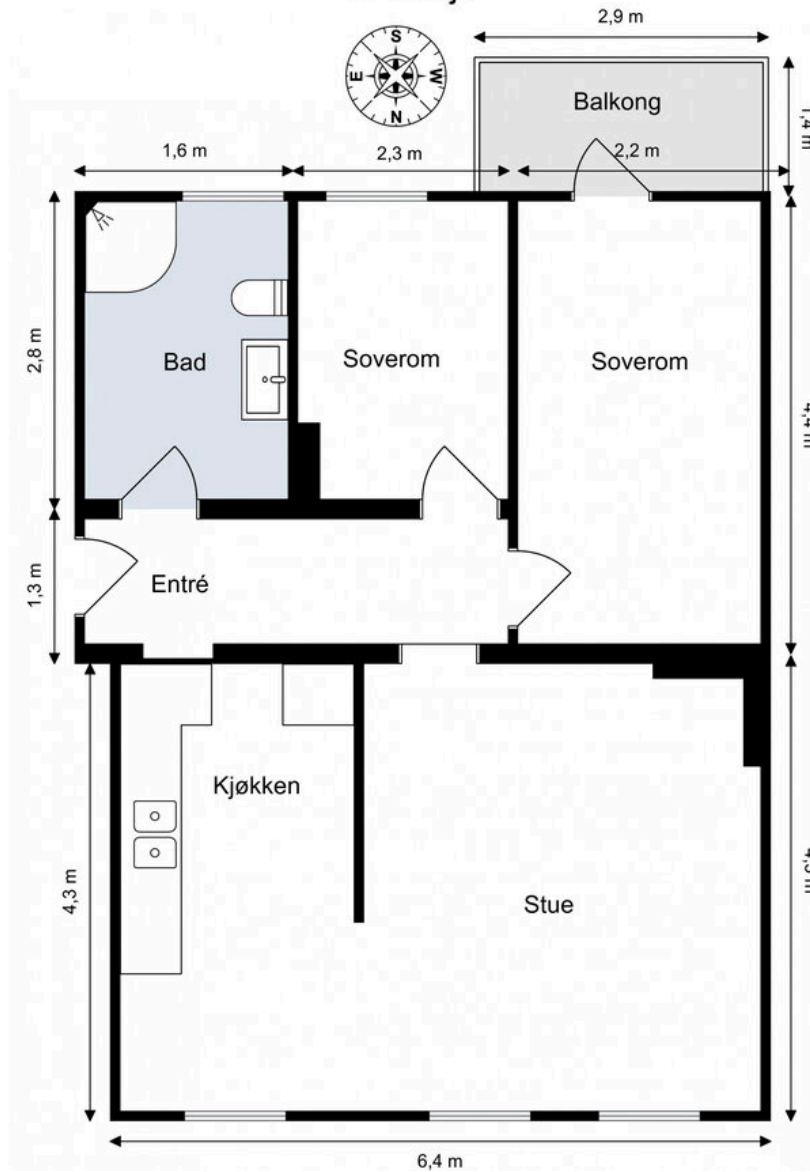
## Beskrivelse

4. etasje:  
BRA-i: 59 kvm.  
Total BRA: 59 kvm.  
TBA: 4 kvm.

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

# Seilduksgata 11, 0553 OSLO

## 4. etasje



Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

# Seilduksgata 11

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

36-0202/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Seildukgata 11, 0553 OSLO

Gnr 228, bnr 347, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Johan Fredrik Mietle

### Kjøpesum og omkostninger

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

148 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
150 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

162 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 100 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 112 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1892

### Etasje

4

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 59 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 61 kvm

TBA: 4 kvm

### Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 59 kvm.

Total BRA: 59 kvm.

TBA: 4 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 2 kvm.

Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m<sup>2</sup>.

- En kjellerbod med lavere takhøyde en 1,90. "Gulvflate" er målt til 5 m<sup>2</sup>.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Avvik: Det er fjernet deler av vegg mellom stue og kjøkken.

### Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Takhøyden ble målt i entré til 2,65 meter.

En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 kvm.

En kjellerbod med lavere takhøyde en 1,90. "Gulvflate" er målt til 5 kvm.

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

Entré:

Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:

Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,65 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord.

Romslig kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Soverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Hovedsoverommet har utgang til sydvendt balkong på ca. 4 kvm med gode solforhold. Soverom to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Baderom:

Flislagt badrom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

### Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

#### TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører - 2
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

#### 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

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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)?

1. juni 1990

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: PGS Entreprenør AS. Total rehabilitering av bad, 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS-2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS-2016. Opbygging med plater, deretter Litexplater og flis på vegger og gulv. Membran på gulv pluss 10 cm på vegg. Ny støp på gulv med varmekabler.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert stålppe i gammel pipe.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Astar Elektro AS, Alt El-arbeid ifm oppussing av bad.

### Bygningssakkyndig

Takstkonsulentl Kenneth Pettersen

### Byggemåte

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt rekket med takstein (ikke besiktiget).

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

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

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.  
Elektrisk gulvvarme på badrom.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bodd i leiligheten og har derfor ikke oversikt over strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 619,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 426 743,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 706 970,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Seildukgata 11, orgnr. 919 887 699

### Om sameiet

Sameiet består av 7 leiligheter og 2 næringsseksjoner.

- Styret informerer -

Sameiet har planer om å bytte vinduer og tak ila 5-10 år da det er behov for dette. Økningen for dette er allerede lagt inn i felleskostnadene, men kan muligens komme en økning når det tas og muligens litt låneopptak. Sameiet skal ha en gjennomgang av gården for å sjekke tilstand.

### Forretningsfører

Helge Rundhaug

### 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.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiet har pt. ikke vedtekter/husordensregler da disse er utgått. Styret informerer om at de holder på å lage nye som vil bli fremlagt på årsmøtet i 2025.

### Sameiets forsikring

IF

Polisenr. SP5760234.1.3

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 486 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## 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 Popolare 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 aldre! 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 unna leiligheten. 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 Hønseløvise 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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1892.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdiggattest. 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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - planforslag til offentlig ettersyn

Saksnummer 202308348 - Reguleringssak

Mottatt sak 26.05.2023

Prosjektet gjelder planlegging og prosjektering for bedre tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv trafikk i Toftes gate mellom Sofienberggata og Helgesens gate. Strekningen er ca. 300 m lang. Dagens situasjon på strekningen er i tråd med gjeldende regulering (S-3776, vedtatt 05.04.2000), som har tosidige sykkelfelt med gateparkering på innsiden. Dagens løsning på strekningen er ikke i samsvar med gatenormalen. De tosidige sykkelfeltene har i dag en regulert bredde på 1,3 meter, som er langt under gatenormalens anbefalte minstebredde på 2,2 meter. Det er ikke tilrettelagt for nødvendig buffersone mellom gateparkering og sykkelfelt.

Eksisterende fortau på 2,1 meter tilfredsstillter heller ikke breddekravet i gatenormalen.

KVU for Grünerløkka (2017) anbefaler bl.a. at sykkelfeltene i Toftes gate oppgraderes. KVUen legger videre vekt på at tverrforbindelsene skal styrkes for fotgjengere, og at gateparkering begrenses til de gater hvor det ikke er til hinder for byliv, gående, syklende eller kollektiv. Det er et uttalt mål (med henvisning til byrådserklæringen) at parkeringen på innsiden av sykkelfeltene skal fjernes, og at mest mulig parkeringsareal omdisponeres til fordel for areal til gående og syklende. Det er behov for oppgradering av dagens infrastruktur gjennom økte bredder på sykkelfelt og fortau, samt fjerning av langsgående parkering, hvor hensikten er å bedre forholdene for myke trafikanter og øke trafikksikkerheten. Sykkelstrategi for Oslo 2015-2025 har en visjon om at Oslo skal bli en sykkelby for alle. Strategien ligger til grunn for Plan for sykkelveinettet, som ble vedtatt i 2018. Toftes gate inngår som en del av sykkelveinettet. Planen skal være veiledende for all arealplanlegging i Oslo og har blant annet som mål om bedre tilgjengelighet og et sykkelveinett hvor det er trafikksikkert og attraktivt å sykle for alle. Omdisponering av regulert gateparkering til andre formål utløser også krav om ny reguleringsplan.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348>

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning

Saksnummer 202209792 - Reguleringssak

Mottatt sak 28.06.2022

Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 09.12.2021, Bestilling – Forprosjekt for opprustning av Markveien.

I byrådssak 1021/20 «Økt byliv: Handlingsplan 2020-2023 og tiltaksplan 2020» ble det satt av midler til forprosjekt gateopprustning Markveien (tiltak 4) som ledd i byrådets ønske om å etablere flere torggater og gågater.

KVU Grünerløkka (januar 2017) er bakgrunnen for bestillingen fra byrådsavdelingen (MOS), og fungerer som et bakteppe i prosjektet. Det legges imidlertid opp til en ordinær planprosess. I KVU ble det anbefalt at Markveien etableres som gang- og sykkelprioritert gate med bredere fortau (alternativ K3). Kjøremønsteret tilpasses slik at trafikken reduseres til et minimum, og gateparkeringen fjernes for å gi bedre fremkommelighet og bedre plass til syklende og varetransport. I tillegg foreslås det å etablere møbleringsfelt i alle kvartaler. Konseptvalgutredningen anbefaler også utskiftning av vannledning. Anbefalt konsept fra KVU Grünerløkka (K3) legges til grunn for forprosjekt- og reguleringsplanarbeidet for Markveien.

For å kunne etablere en enhetlig løsning med gang- og sykkelprioritert gate på hele strekningen fra Olaf Ryes plass til Youngstorget, skal muligheten for å forlenge konseptet fram til dagens sykkelprioriterte gate i Torggata undersøkes. Ved å inkludere Søndre gate, Ankerbrua og Torggata øst for Hausmanns gate kan kommunens mål for den søndre delen av Grünerløkka øke betydelig. Hensikten er bedre forhold for gående og syklende, bedre bymiljø og bedre forhold for handel, næringsvirksomhet og kultur.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792>

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnummer 202315257 - Regulerings sak

Mottatt sak 16.10.2023

Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.

Fjerning av parkering i Vogts gate på delstrekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata er oppfølging av et tiltak i tiltakspakke 6 i prosjektet «Kraftfulle fremkommelighetstiltak» (KFT), som er et samarbeid mellom Ruter og Bymiljøetaten. Utilstrekkelig avstand mellom trikkespor og parkeringsplasser skaper tidvis fremkommelighetsproblemer for trikken, særlig vinterstid. Vinteren 2020 var det som et prøveprosjekt forbud mot parkering i Vogts gate. En evaluering fra Ruter, av dette og flere andre prøveprosjekt, viste positive effekter på både kjøretid og pålitelighet for kollektivtrafikken.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257>

- Byggesaker -

Helgesens gate 14 D - Gjenoppbygging etter brann

Saksnummer 202463084 - Byggesak

Mottatt sak 19.12.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202463084>

Markveien 21 A - Bruksendring fra butikk til bolig og tilbakeføring til opprinnelig fasade

Saksnummer 202461890 - Byggesak

Mottatt sak 17.11.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461890>

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/347/6:

22.10.1891 - Dokumentnr: 954190 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1925 - Dokumentnr: 993807 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. trappehus m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1942 - Dokumentnr: 403400 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1991 - Dokumentnr: 11252 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:73 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:348 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, anlegge/vedlikeholde tekniske ledninger. Flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1991 - Dokumentnr: 44557 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1-9

Rett vedr. rømmningsvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen i Oslo.

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

14.04.2025 - Dokumentnr: 425271 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

12.03.1991 - Dokumentnr: 12677 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 418/834

Ny seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/834

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

16.10.1990 - Dokumentnr: 62333 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 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:347 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1991 - Dokumentnr: 895 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1-9

Erkl. ang. rett til adkomst,vedlikehold av tekniske

ledninger, mv.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1991 - Dokumentnr: 19386 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:1-15

Rett til adkomst, vedlikehold m.v. Kan kun slettes av

Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

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.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

### 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 overtagelse og overleveres som den står, 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 egenerklærings skjema 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 oppfordret 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg 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

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 000,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar. Privatvisninger og overtakelse inkl. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 520,-

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 29. april 2025

### Megler

Helene Almlie, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97199566

### Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326



Vedlegg

# Seilduksgata 11

# Seilduksgata 11

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Grünerløkka skole (1-7 kl.)</b>	4 min
538 elever, 22 klasser	0.3 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b>	9 min
517 elever, 27 klasser	0.8 km
<b>Lakkegata skole (1-7 kl.)</b>	13 min
437 elever, 22 klasser	1 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b>	11 min
429 elever, 30 klasser	0.9 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b>	19 min
104 elever, 8 klasser	1.6 km
<b>Foss videregående skole</b>	4 min
600 elever, 20 klasser	0.3 km
<b>Elvebakken videregående skole</b>	11 min
576 elever	1 km

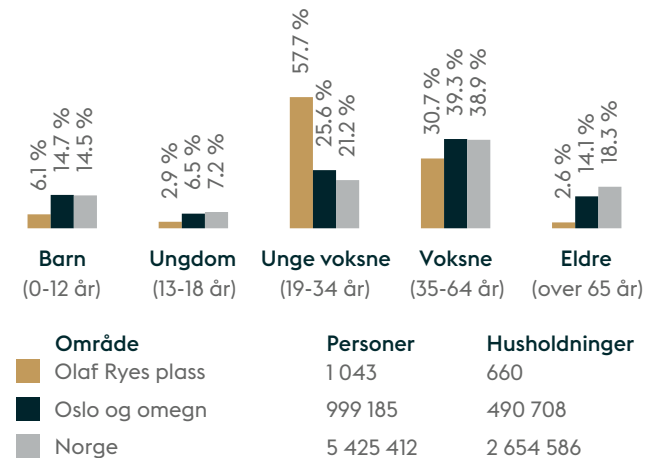
## Offentlig transport

<b>Birkelunden</b>	4 min
Linje 11, 12, 18	0.3 km
<b>Birkelunden</b>	4 min
Linje 11N, 12N, 30	0.3 km
<b>Carl Berners plass</b>	17 min
Linje 5	1.4 km
<b>Tøyen stasjon</b>	21 min
Linje RE30, R31	1.7 km
<b>Oslo S</b>	23 min
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

## Barnehager

<b>Seilduken barnehage A/L (1-5 å...</b>	4 min
54 barn	0.3 km
<b>Gaia barnehage (0-5 år)</b>	4 min
77 barn	0.3 km
<b>Grünerhagen barnehage (1-5 år)</b>	6 min
50 barn	0.5 km

## Aldersfordeling



### 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/grünerløkka	4 min	🚶
🚶 Grünerløkka skole	4 min	🚶
🚶 Fitness24Seven Grünerløkka	5 min	🚶
🚶 SATS Ringnes Park	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

Seildukgata 11, 0553 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 228, bnr. 347, snr. 6



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 22372-1153

Referansenummer: WA3464

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Marcus  
Pettersen

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
mp@takstkonsulent1.no  
954 19 877



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

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### 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.



#### 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 nedsett funksjon. Graden gir 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.



#### 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.



#### 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.



Seilidugsgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1892

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Sydventt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m<sup>2</sup>. Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt rekk med takstein (ikke besiktiget).

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Himlinger med malte plater. Vegger med strietapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,65 m.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Kjøkkeninnredning fremstår som funksjonell, men er av eldre dato og med forventet behov for oppgradering på sikt.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

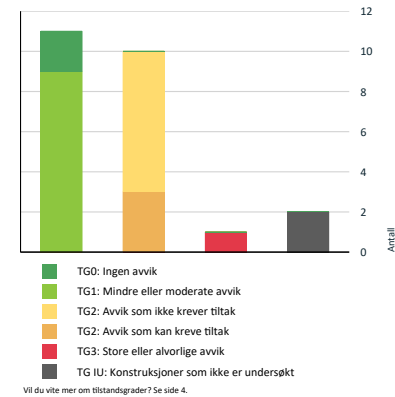
Avvik: Det er fjernet deler av veggen mellom stue og kjøkken.

Seilidugsgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

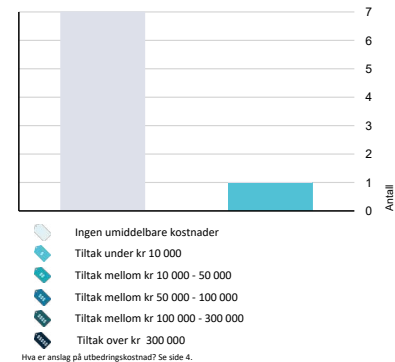
Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

##### TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

##### TO 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

##### TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Seildukgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Seildukgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
1892

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

### UTVENDIG

#### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1990.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### 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**

#### Balkongdør

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2004.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe værslitte karmen utvendig på balkongdør. 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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m<sup>2</sup>. Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

#### Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt rekket med takstein (ikke besiktiget).

### INNSENDIG

## Tilstandsrapport

### 102 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med strietapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,65 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tydelig knirk i gulvet i boligen, samt noe fjæring i gulver grunnet lokale ujevnheter og planavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak.

### 101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

#### 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.

Dette ble målt gjennom stuen. 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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 100 Radon

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

### 104 Pipe og ildsted

Murstenspipe. Det er ikke montert ildsted på befaringsdagen. Da ildsted skal monteres må pipen ha en kontroll fra brann -/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det er montert stålrør i pipen.

### 103 Innvendige dører - 2

Glatte innderdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svellemerker på nedre del av dør til bad, samt at dør til soverom tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til bad må byttes og dør til soverom må justeres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 101 Innvendige dører

Glatte innderdører.

### Andre innvendige forhold

## Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyses at badet er pusset opp i 2016. Arbeider er utført av PGS Entreprenør AS. Firmaet er i dag konkurs.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### 4. ETASJE > BAD

##### 101 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### 4. ETASJE > BAD

##### 102 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging i silikonfuge i et av hjørnene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuge bør renses.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 4. ETASJE > BAD

##### 101 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

### 4. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### 4. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Kjøkkeninnredning fremstår som funksjonell, men er av eldre dato og med forventet behov for oppgradering på sikt.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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 tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

### TO 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). 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.



### TO 2 Vannledninger - kobber

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.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

### TO 2 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.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TO 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

### TO 3 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggers boligghandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. 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.

Seildukgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

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?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

- Montert en ny kurs 13A jf 2x2,5 mm<sup>2</sup> PR til bad.
- Montering av varmekabel devt 535w på bad med termostat med gulvføler.

### Arbeider er utført av Astat Elektro AS i 2015.

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?  
**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### 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?  
**Nei**

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 da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det registreres løs stikkontakt på veggen.

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Løs stikkontakt må festes.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

Seildukgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### 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.*

Lovpålagt røykvarslers/brannslukningsutstyr medfølger.

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

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

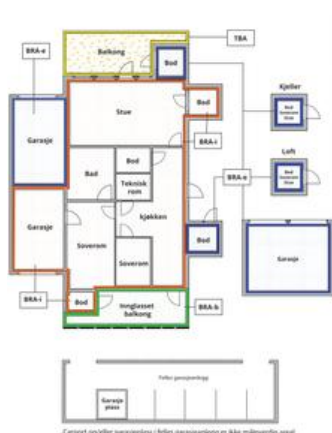
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Selvieierleilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsbod		2		2		1	3
4. etasje	59			59	4		59
Kjellerbod						5	5
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>2</b>			<b>4</b>	<b>6</b>	<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod	Bod		
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjellerbod		Bod	

#### Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m<sup>2</sup>.  
- En kjellerbod med lavere takhøyde en 1,90. "Gulvflate" er målt til 5 m<sup>2</sup>.

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 de stemmer ikke med dagens bruk  
**Kommentar:** Avvik: Det er fjernet deler av veggen mellom stue og kjøkken.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:**

Seildukgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	59	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	347		6	486.9 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Seildukgata 11, 0553 OSLO

#### Hjemmelshaver

Johan Fredrik Mielte

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Seildukgata 11, 0553 OSLO  
Gnr 228 - Bnr 347  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	
2	24.04.2025	
3	24.04.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås 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 innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen 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.

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

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

### PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WA3464>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Mietle, Johan Fredrik      9578-5999-4-2573006      2025-04-17 13:23:15



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.

Utstyrt dato  
17. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
36-0202/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt  
Seilduksgata 11, 0553 OSLO

Meglerfirma  
Nordvik Bislett

Selgere  
Johan Fredrik Mietle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?  
1. juni 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?  
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?  
Nei

Har du kjønnskap til eiendommen?  
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?  
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?  
Ja  
Polisenummer: SP0005760234  
Forsikret i: If 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: PGS Entreprenør AS. Total rehabilitering av bad, 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS-2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS-2016. Opbygging med plater, deretter Litexplater og flis på vegger og gulv. Membran på gulv pluss 10 cm på vegg. Ny stop på gulv med varmekabler

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert stålpipe i gammel pipe.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Astar Elektro AS, Alt EI-arbeid ifm oppussing av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader 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, varmpumpe, 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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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>

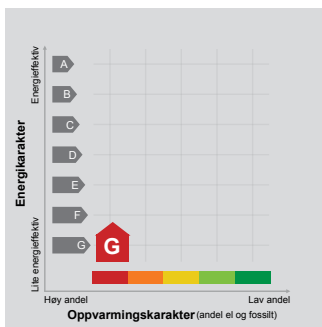
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 36-0202/25



## ENERGIATTEST

Adresse	Seildukkagata 11
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	347
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-111882
Dato	28.04.2025



**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 høy 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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.




**Seildukgata  
11**

 Vår ref:  
36-0019/25  
Oslo,  
22.01.2025

**Megleropplysninger på Seildukgata 11 - gnr. 228, bnr. 347, snr. 6 i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

**Navn** Adresse  
Johan Fredrik Mietle Madshjellen 11, 6523 Frei

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Helge Rundhaug	Tlf. 97546308	E-post. helgeerundhaug@gmail.com
<b>INFORMASJON OM EIENDOMMEN</b>			
Sameiets eiendommer:	Gnr.0301	Bnr.228	Snr.347
			Kommune Oslo
Sameiets org.nr:	919 887 699	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:	Ingen	Festekontrakten utløper:	Ingen
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet : IF	Forsikringsselskap og polisens: SP5760234.1.3		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisens.	
<b>PARKERING OG GARASJE</b>			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr



<b>DYREHOLD</b>				
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> xJa <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ikke vær til sjenanse for andre beboere.		
<b>FREMLEIE/GODKJENNELSE</b>				
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ved faste leietakere må styret godkjenne leietakere.	
Kreves styregodkjenning av nye eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
<b>LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE</b>				
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 Ingen				Bet. f.o.m.:
2 Ingen				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr0,-			
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> xJa <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?	
		Kr0,-	Kr	
<b>FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER</b>				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr4619,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	01. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Varmtvann, Internett, normalt vedlikehold av bygård.		
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	
<b>POSTER TIL SKATTEMELDINGEN</b>				
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr: 0,-		
<b>GEBYR</b>				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

## SAMEIET SEILDUKSGATA 11 ØKONOMI 2024

### Resultatregnskap 31.12.2024

Driftsinntekter kr 407 661,37

#### Driftskostander

Strøm	kr 26 063,22
Styrehonorar	kr 56 000,00
Kommunale avgifter	kr 110 109,05
Forsikring	kr 57 151,00
Vask	kr 6 500,00
Kabel TV	kr 9 607,92
Internett	kr 18 940,95
Drift 1	kr 25 136,50
Drift 2	kr 14 156,60
Drift 3	kr 6 182,00

Finansoverskudd (renter) kr 719,18

Årsresultat (overskudd) 2024 kr 78 533,31

Overført fra 2023 kr 71 455,72

Balanse 1.1.2025 kr 149 989,03

#### Kommentar til driftskostander:

**Styrehonorar:** Har tidligere vært utebetalt i to omganger, før og etter jul. For å forenkle dette i regnskapet betales dette nå ut kun 1 gang i året. Før jul samme år som man har blitt valgt/sittet i styret. Derfor ser denne posten større ut da det ble utbetalt for året 2023 til Rune og Helge i 2024.

**Revisjon regnskap Sameiet Seilduksgata 11 for året 2024**

Jeg har foretatt revisjon av årsregnskapet til Sameiet Seilduksgata 11 for 2024. Revisjon er gjort med følgende underlag:

**Mappe delt fra Google Drive** <https://drive.google.com/drive/folders/1JTuOdoYNbD2hwzuKN4Uhn6FzY7V8svRd5am23> -

**Regnskap Seilduksgata 2024.xls** som inneholder regnskapsføring og fordeling av felleskostnader

**Årsoppgave 2024.pdf** som viser bankoppgaven for 2024

**Bildefiler / PDF** av bilag med kronologisk rekkefølge fra 2 – 107, med unntak der bilag ikke kunne fremlegges

Regnskapet er oversiktlig ført som debet/kredit. Følgende prøver på bilagene ble gjort:

- 1) Sjekk av bilag over 10 000 kroner (10 stk)
  - a. Bilag 72 Off avg. fjerde termin manglet, men ble lagt til etter forespørsel.
  - b. Bilag 104 feilmerket, skyldes at bilag 101, en Global Connect-kostnad manglet, og det ble følgefeil i bilagsserien over. Dette ble raskt utbedret.
- 2) Tilfeldig utvalg av bilag som ikke var innbetalinger til felleskostnader (10 stk) – alle OK

Alle bilag er scannet/digitalisert og gitt nummer som korresponderer med regnskapsposter.

Ved oppstart stemte ikke regnskap med årsoppgaven fra bank – dette ble utbedret av kasserer. Det stemmer nå i tilfredsstillende grad.

Den etablerte brøkfordelingen for Sameiet Seilduksgata 11 er hensyntatt for de ulike postene; både mht. innkreving og utregning av etterbetaling/tilgodebeløp.

Revisor mener at balanse og regnskapet gir et korrekt bilde av den finansielle stilling per 31.12.2024.



Jørn Valgermo

Tidligere Kasserer Sjakklubben Stjernen

Oslo, 06.03.2025

## Referat årsmøte Samaie 05.03.2025

Deltakere: Vigdis, Marit, Helge, Cecilie, Daniel

Aksjonliste:

### 1. Valg av Styreleder og Styrerepresentant.

Helge og Daniel stiller til gjenvalg.

Vedtatt enstemmig.

### 2. Kort årsberetning

- Ny Styremail.
  - Styret har opprettet en felles e-postadresse. Da unngår vi at informasjon forsvinner i fremtiden ved bytte av styre og beboere.  
[Styretseilduksgata11@gmail.com](mailto:Styretseilduksgata11@gmail.com)  
Her har vi også begynt å laste opp alt av dokumenter som er overlevert fysisk, så dette er sikret i fremtiden.
- Bedriftskonto
  - Det er opprettet bedriftskonto i BN bank etter avgjørelsen på forrige årsmøte. Det er ingen kostnad ved å ha bedriftskontoen. Alle betalinger ut av sameiets konto må godkjennes av minst to i styret, og tre ved større utbetalinger.
- Sosialt
  - Vi har forsøkt å skape et større fellesskap og har begynt å legge ut på sameiet side på facebook forslag til sosiale samlinger
    - Halloween  
Vi arrangerte en samling på Halloween hvor vi pyntet og bakgården for alle barn som gikk Knask eller Knep. Dette var en veldig hyggelig kveld med gode tilbakemeldinger fra foreldre i gaten. Vi forsøker å gjøre dette igjen neste år.
    - Dugnad  
Vi har begynt å holde dugnader, dette har vært en hyggelig møteplass hvor det har kommet frem at det er ønske om mer sosialt i sameiet.
    - Møterekke i styret

Styret har jevnlig møter hvor vi går gjennom forfallende gjennom året og planlegger videre.

- Styrekurs
  - Helge og Cecilie har vært på gratis styrelederkurs i regi av Huseiernes landsforbund. Der fikk vi god informasjon og innføring i forsvarlig drift av sameiet. Som et resultat har vi meldt sameiet inn i Huseiernes landsforbund for bistand ved større saker, samt tilgang til rabattordninger som vil være nyttige med jobbene som må gjøres de neste 10 årene.
- Trapp Kjeller
  - Kjeller til trapp er byttet ut etter aksjonspunkt fra forrige sameiermøte.
- Bytting av vinduer
  - Rune har byttet vinduer i sin leilighet og sameiet har betalt for hva som ble utbedret på taket.
- Døren inn til bygget
  - Døren inn til bygget ble fikset da den ikke gikk i lås.
- Sjakklubben har malt utvendig hos seg
- Styret har satt annet arbeid på hold da det er etablert at tak og vinduer må byttes og dette må spares til.

### 3. Gjennomgang av regnskap.

Budjet for Sameiet 2024-2025				Kommentar til budjet			
	AKR 2025	år 2024	netto utbetalt				
Styret	25 000,00			Lagges frem på sameietskonto (inkludert 10% tilleggsmøte etter trekk)			
Styremøter	30 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 1	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (2-tilgjørte og normalisert utbetaling etter trekk)	Lagt ut 120 000		
Styret 2				Lagges frem på sameietskonto (2-tilgjørte og sølv utbetaling etter trekk)			
Styret 3				Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 4	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (2-tilgjørte og sølv utbetaling etter trekk)	Etter med 1,2% betalt da Oslo kommune ikke har betalt		
Styret 5	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (2-tilgjørte og sølv utbetaling etter trekk)	Styret betalt utbetaling, utbetaling med 2 000		
Styret 6	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (2-tilgjørte og sølv utbetaling, sølv på 2 måneder)	Styret betalt utbetaling, utbetaling med 2 000		
Styret 7	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (2-tilgjørte og sølv utbetaling)			
Styret 8	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 9	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 10	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 11	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 12	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 13	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 14	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 15	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 16	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 17	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 18	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 19	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 20	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 21	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 22	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 23	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 24	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 25	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 26	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 27	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 28	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 29	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 30	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 31	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 32	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 33	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 34	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 35	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 36	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 37	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 38	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 39	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 40	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 41	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 42	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 43	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 44	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 45	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 46	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 47	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 48	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 49	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 50	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 51	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 52	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 53	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 54	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 55	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 56	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 57	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 58	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 59	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 60	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 61	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 62	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 63	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 64	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 65	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 66	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 67	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 68	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 69	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 70	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 71	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 72	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 73	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 74	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 75	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 76	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 77	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 78	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 79	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 80	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 81	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 82	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 83	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 84	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 85	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 86	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 87	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 88	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 89	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 90	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 91	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 92	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 93	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 94	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 95	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 96	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 97	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 98	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 99	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			
Styret 100	300 000,00			Lagges frem på sameietskonto (sølv etter trekk)			

Regnskap gjennomgått og godkjent. Se vedlegg for detaljer

#### 4. Diskusjon for 5. og 10.årsplan for reparasjon av tak og bytte av vinduer.

Det ble enighet at det tas en befaring av tak høsten 2025 for tilstandsrapport.

Styret melder inn forslag i forkant av neste Sameiermøte for hvordan vi løser eventuell tilstand. Styret fortsetter å spare penger der vi kan, for å forberede sameiet på kostnaden som vil komme her.

*Tilbud på bytte av vinder: (Vi går ikke for dette tilbudet nå, men det gav oss et godt bilde på kostnader som kommer.)*

Apne med Google Dokument...		7 PALLESEN BYGG			
<b>Seilduksgt 11 AS</b> Seilduksgata 11 0553 OSLO		<b>Pallesen Bygg AS</b> Biskop Gunnerus Gate 14 A 0185 Oslo Foretaksregisteret: NO 922 168 156 MVA Telefon: 41391584 E-post: peter@pallesenbygg.no			
<b>Tilbud</b>					
Tilbudsnummer:	1130	Kundenr.:	10409		
Vår kontakt:	Peter Pallesen	Betalingsbetingelser:	14 dager		
Leveransedato:	2024-03-27	Lev.sted:	Seilduksgata 11 0553 OSLO, Norge		
Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
1. Smolandvinduet 4 rams krydspost vindu 1118x1388 Nuværende utføring genbruges Estimeret	31	27 300,00	846 300,00	211 575,00	1 057 875,00
2. Skillas Estimeret	1	120 000,00	120 000,00	30 000,00	150 000,00
<b>Sum (NOK)</b>			<b>966 300,00</b>	<b>241 575,00</b>	<b>1 207 875,00</b>

6.Vi ønsker å bygge felleskap og samhold i form av å ta vare på bakgården sammen.

Vi opprettet gruppechatten «seilduksgata gardening club» på facebook så de som ønsker kan være mer involvert i vedlikehold og hagearbeid i bakgården.

#### 7. Avklaring på disponering av toalett i oppgang.

Sjakkklubben har avklart til styreleder at ingen hos de skal benytte toalettet i oppgangen. Styret setter i gang jobben med å få toalettet plombert da det ofte står og renner vann på vinterstid som går direkte på våre kostander. Styret kommer til å sette opp hengelås på døren for å unngå at uvedkommende kommer seg inn.

#### 8. En felles forståelse for å holde det rent og innbydende rundt hele sameiet.

Alle er ansvarlig for å holde det rent og innbydende rundt hele sameiet. Det vil si at det ikke skal kastes sneiper på gateplan, da det vil gjøre det mer skittent og vi tiltrekker oss søppel fra forbigående.

#### 9. Ett kontaktpunkt til sjakkklubben. Eventuelt et årlig møte.

Sjakkklubben har ny sameierepresentant: Bendik Østbye Johannessen.

#### 11. Hvis noen har noen ønsker kan de nevne dem. Men de blir ansvarlige for å sjekke

Ønsker til ting som skal gjøres i sameiet må meldes inn til styret i forkant av nytt år. Og de som melder inn er selv ansvarlig for å hente inn tilbud og kostnader. Styret gjøre en avveining om vi kan gå for forslagene og vil da legge det inn i budsjett for neste år og informere sameiet gjennom referater gjennom året.

#### 12. Vedtekter må endres neste år, de er ikke lenger gyldig.

Vedtekter må endres da de ikke lenger er gyldige. Styret vil forfatte et forslag til vedtekter for neste sameiermøte, da de må vedtas i sameiermøte for å være gyldige.

- REGJERINGSREGULER FOR SAMEIET SEILDUKSGATA 11**  
(vedtatt på ekstraordinært samsiermøte 13.05.91).
1. Boleerne pliktar å følge husordensregulane, og er særleg for at de overholdes av hussanden og de som gis adgang til leiligheten.  
Busk at en oppfølging av reglene fra den enkelte side er et vesentlig bidrag til et godt boelife.
  2. Klager til styret om brudd på husordensregler skal skriftlig. Eventuelle samsiermøter eller først søkes ordret internt.
  3. Bilkjøring /parkering er ikke tillatt i boligblokk. Bussstas er helt nødvendig kjøring, slik som renovasjon, flytting, utbygning, innvidetransport og tyngre vartransport.
  4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
  5. Boleerne pliktar å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetsene, slik at andre ikke stjøres.  
Fra kl. 23.00 til 06.00 må boleerne vise særlig hensyn, slik at andre nattesøvn ikke forstyrrs.
  6. Trappesvask og generell vedlikehold må ikke bli hindret av gjesteanstøder som er plassert i oppgangen.  
Boleerne pliktar å holde alle deler av oppgangen rene og ryddige, og å fellearene. Busk at parketten som skal rengjøres med fuktig filles. Rens rengjøringsmidler som skadelig, de skadelig skader parketten.
  7. Boleerne pliktar å holde inngangsdever til oppgange og fellearene lukket og låst til enhver tid.
  8. Styrets godkjenning må lufdes for alle forandringer som har innvirkning på byggingens utseende.  
Innevendige endringer i leilighetsene som medfører inngrep i byggets berømte konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke utføres endringer som er til skade for miljøet.  
Inngrep i faste elektriske felleareinstallasjoner, så som antenneanlegg og detselstas, må kun utføres av autorisert personell.  
Ved brudd på disse bestemmelsene, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

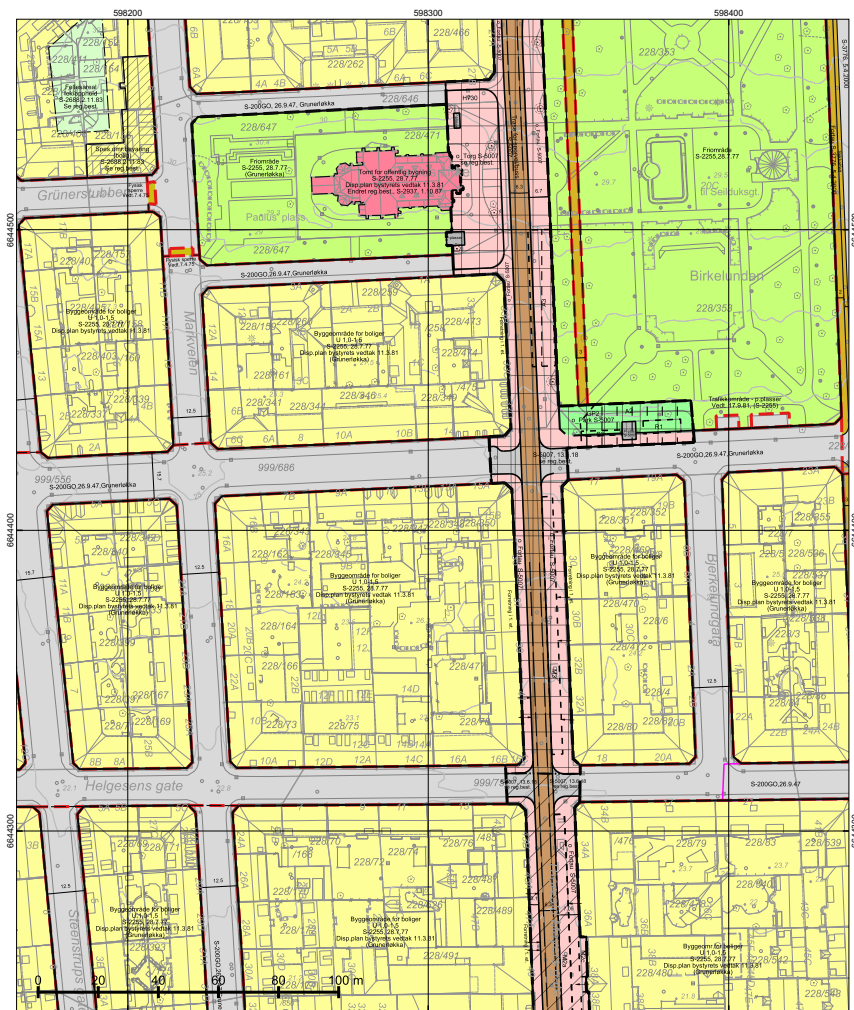
**Vedtøker for sameiet Seilduksgata 11**  
(vedtatt på ekstraordinært samsiermøte 13.05.91)  
(endret/ajourført på samsiermøte 27.04.00)

1. Tvilstilfeller om saker av felles interesse avgjøres med almenlig flertall på samsiermøtet.
2. Sameiets øverste organ er samsiermøtet.
3. Styret innkaller skriftlig til det ordinære samsiermøtet (samsiermøtet) med minst 6 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, og forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsberetning med regnskap. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned. Forslag som er samsier behandlet på samsiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
4. Ekstraordinært samsiermøte holdes når styret finner det nødvendig, med minst 3 dagers varsel.
5. I samsiermøtet har samsierne stemmerett med en stemme for hver skjønn de eier. Samsiereren har rett til å møte med fuldmektig, fuldmektigen må i så fall medbringe skriftlig fullmakt, datert og underskrevet. Samsiereren har rett til å ta med en rådgiver på samsiermøtet. I tillegg kan et av samsierenes husstandsmedlemmer møte med talerett. Eventuall leieter har rett til å møte og til å uttale seg.
6. På ordinært samsiermøte skal behandles:
  - Årsberetning fra styret.
  - Godkjenning av årsregnskap og budsjett for kommende år.
  - Valg av styret med vararepresentant
  - Valg av revisor
  - Andre saker som nevnt i innkallingen
7. Samsiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder er fraværende velges møtelederen blant de fremmøtte.
8. Det skal under møteledernes ansvar foretas protokoll over alle saker som behandles og over alle vedtak som treffes på samsiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for samsierne. Alle beslutninger treffes ved almenlig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.
9. Boleerne pliktar å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsat.
10. Samsiermøtet fastsetter a konto beløpet av sameiets utgifter, som innbetales hvert kvartal.
11. Usoljertele av å betale de utliggende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.
12. For øvrig kommer lov av 23 mai 1997 om eierskjojner til anvendelse. (eierskjojneloven)

Vi oppfordrer til dere som leier ut, og videresende denne e-posten til leietakere.

Vennlig hilsen.

Styret.

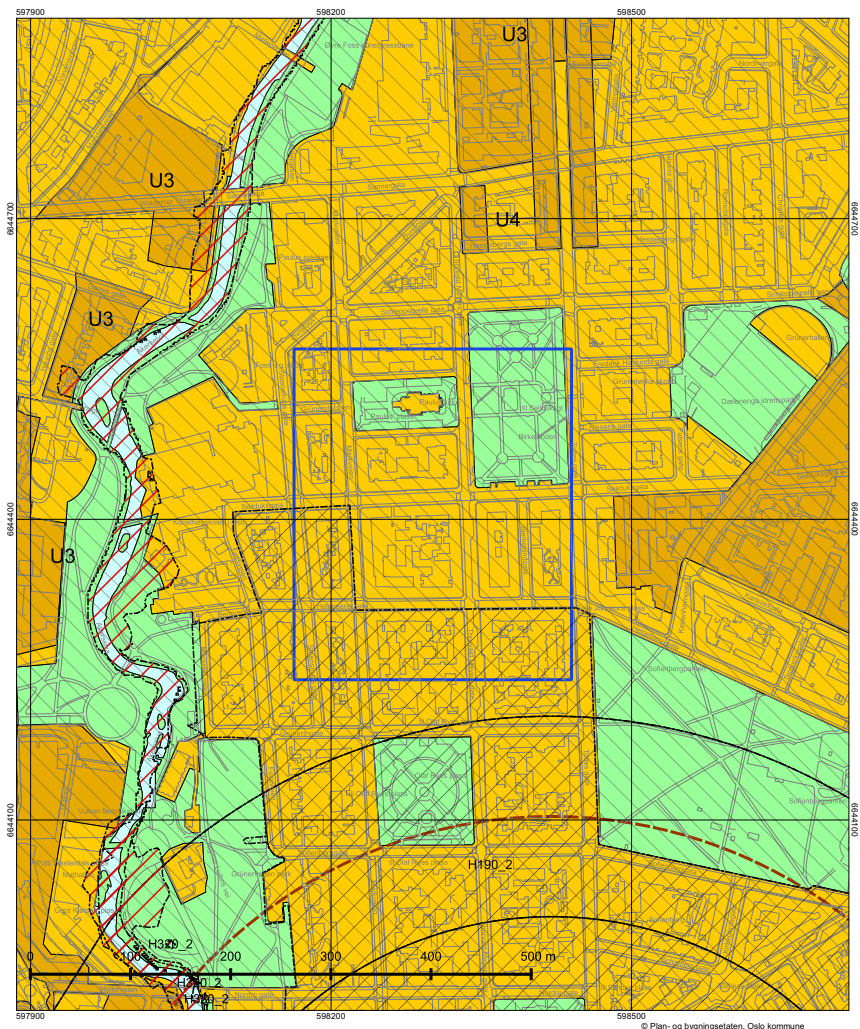


\*Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**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

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.
Dato: 31.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 140462/ 86508742 Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP Adresse: Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 228/348	



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**

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

**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.

# Oversiktskart

Adr.: Bydel : GRUNERLØKKA  
 Gnr bnr : 228 / 348 Skolekrets (2020/2021): Grünerløkka



Dato: 31.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)







Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

KEY Arkitekter AS  
Frognerstranda 2  
0250 OSLO

Saksnr: 201212448-14

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2013 av:*

**Herman Hammer - Saksbehandler**  
**Per-Arne Horne - enhetsleder**

**Vedlegg:**  
Orientering om klageadgang  
Vigdís Yran Dale, Svelvikveien 6, 3040 DRAMMEN, mail@lillunn.no

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201212448-14 Saksbeh: Herman Hammer Dato: 17.12.2013  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeclass: SEILDUKSGATA 11 Eiendom: 228/347  
Tiltakshaver: Vigdis Yran Dale Adresse: Svelvikveien 6, 3040 DRAMMEN  
Søker: KEY Arkitekter AS Adresse: Frognerstranda 2, 0250 OSLO  
Tiltakstype: Verksted Tiltaksart: Påbygging

### SEILDUKSGATA 11-

#### MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 05.12.2013.

#### Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:

Deler av tiltaket, samtlige endringer av eksisterende bygning, installasjon av våtrom, påbygg.

#### Gjenstående arbeider:

Utskifting av eksisterende vinduer, FDV dokumentasjon.

Dette skal være utført innen 30.12.2013.

Sluttrapport for avfallshåndtering og må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling.

#### Ferdigstillelse:

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

#### Klageadgang

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



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ANMELDELSE.

1 skriveelse  
1 tegning



## Ekspedisjons-Dokument

angående Vindusåpninger i gavl

på matr.nr. 11 Seilåuksgata

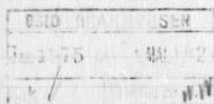
Innlevert 28. april 1942

Attestert

Sendes 28re d. til innstilling.  
Oslo, den 29-4-42.

*P. S. Hømmen*

*Overendes le. brannvesen til uttalelse*



*Oslo 30-4-42  
T. G. Foss*

WW/AB. J.nr. 1975/42.

Seilåuksgata 11, vindusåpninger i gavl.

Tilbakesendes herr bygningssejeren.

Søknaden anbefales mot tingliest erklæring på føl-

gende betingelser:

- 1) Trådglasset må festes i jernrammer ~~som ikke~~ som ikke kan åpnes.
- 2) Idmovenen i verkstedets 2. etasje må utstyres med fast plate istedet for de nævrende løse ringer.

Oslo brannvesen den 21. mai 1942.

Bygn. sjefens J.nr.:  
mottatt: 23 MAI 1942

*Hømmen*

*H. Hømmen*

Ø.D.J.-No. 5049  
4 Bilag + 3 + 2.

2382 2320 1102 1882  
91. 91. 92. 92.

Bygningsanmeldelse

Bygningens Art og Bestemmelse Vaeringshus med Hall, Bruster + Skur  
Stedets Navn 11 Svithusgade  
Indleveret 5<sup>e</sup> Decbr 1891 Attesteret 14. 12. 92

Ordmændene den arde Bygherdekommisssion.  
Ved Erindring og Hensyn isigt at bevarke,  
og heller isigt ad Hævedbygningens Anvendelse  
Approprietation formuulig kan mættede.

Christiania den 7<sup>e</sup> Decembr 1891  
B. Almy



Sigt at bevarke  
Ch. 9/12 91 Stammap 1378-91 L

Sendes Hø. Stadsingeniøren til Afgiællig af  
de i §§ 13, 14, 15 paabødne Bestemmelser eller

12/12 - 16/12 Christiania 11<sup>e</sup> Decembr 1891  
G. Vill

Tilbageendes Hø. Stadsinspektøren, idet de i  
Bygningelovens §§ 13, 14 og 15 paabødne Bestemmelser  
vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 17<sup>e</sup> Decembr 1891.  
O. p. Lindem



Sigt at bevarke.  
2. 8/12 1891.  
Theodor Salvis

ANNEDELSE.

Tegning

p.D.

429/37

OSLO

## Ekspedisjons-Dokument

angående Tilbygg for W.C.s

på matr.nr. 11 Seildukgaten

Innlevert 15. mars 1937

Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 15-3-1937

✓ E. S. *[Signature]*  
i. linn.

GM/VN.

Ad: 11 Seildukgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Det må skaffes effektiv ventilasjon i de spiskamre som mister vinduet.

Inngangen til vannklosettrummet i bakbygningen må ikke tas direkte fra arbeidsrummet.

Forøvrig må gjeldende regler for innredning av vannklosettrum følges.

Den gamle privetbygning må rives og grunnen åsinfiseres.

Oslo helseråd den 23. mars 1937.

Efter bemyndigelse

*[Signature]*  
24/3-37

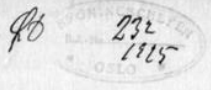
429/  
24 MRS 1937 137

✓ p.D. til innstilling

*[Signature]*  
24/3-37

*[Signature]*

Annuldetil  
2 Tegning



472  
25

**Ekspedisjons-Dokument**

angående påbygging av stæd  
på matr.-nr. 11 Fjeldstigsgraben  
Innlevert 16 mar 1925 Attestert 26/1-26

Oslo helseråd

Oslo den 17 mar 1925

252  
25

23 P. H. Hansen

Overendes helseråd til uttalelse.

173-25  
Meddelkommunen

Helserådet har fattet sådan  
bestemmelse:

Dispensasjon fra byggnings-  
lovens § 30<sup>1</sup> ansees ikke innvilget.



Oslo helseråd 18-3-1925  
Ettens bemyndigelse

A. D. Olsen  
[Signature]



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Saksnr: 201612496-8

Side 2 av 2

LYN ELEKTRO AS  
Bjørnstadmyra 7  
1712 GRÅLUM

Deres ref.:	Vår ref.: 201612496-8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Sondre Sanna	Dato: 31.01.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	SEILDUKSGATA 11	Eiendom:	228/347/0/0
Tiltakshaver:	SEILDUKSG 11 AS	Adresse:	Seildukskata 11, 0553 OSLO
Søker:	LYN ELEKTRO AS	Adresse:	Bjørnstadmyra 7, 1712 GRÅLUM
Tiltakstype:	Block/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Seildukskata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarm, mottatt 07.12.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
SEILDUKSG 11 AS, Seildukskata 11, 0553 OSLO, mikkel.lilleengen@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

## A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger  
1 skrivelse.  
Anverserklæring.  
Statistiske beregn.

g.D.



## Ekspedisjons-Dokument I.

angående Butikkforendr.

på matr.-nr. 11 Seilduksgaten

Innlevert 14. mai 1935.

Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 16-5-1935.

SB/VW.

Ad: 11 Seilduksgaten, jnr. 486/35.

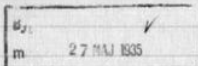
Sendes tilbake til herr bygningschefen.

I bakeriet må veggene belegges med hvite fliser i 1,5 m. høide og gulvet belegges med fliser og gis fall og avløp til kloakksluk. Bakeriet og butikken må skaffes effektiv ventilasjon ved ventil med full åpning til luftpipe. Forøvrig må regler for innredning av bakerier og konditorier samt regler for utsalgsteder for baker- og konditorvarer følges.

Alt råttent og infisert byggverk må fjernes og erstattes med friske materialer. Drenasjen må undersøkes. Kjellerbodene må skaffes gjennomluftning. Butikken må skaffes avtrekk til pipe. Gulvet må isoleres mot opstigende fuktighet i yttermurene eller det må anordnes area mot gaten.

Oslo helseråd den 24. mai 1935.

Efter bemyndigelse



Ard Grim

Spd. til innstilling  
Oslo 27/5-35  
Munro

Hjortdahl



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

**[nordvikbolig.no/kontorer/bislett](http://nordvikbolig.no/kontorer/bislett)**

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.

**489 56 666**



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](https://storebrand.no/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: **16 700,-**

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.



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

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

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

#### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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 angreerett 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Seildukgata 11 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 347, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



