NORDVIK

Seilduksgata 10A

3 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Seilduksgata 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.12.2025

Nøkkelinformasjon



Innbydende og delikat 4-roms loftsleilighet fra 2015 - Gulvareal på 86 kvm. - Fritt og usjenert - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**7 250 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**7 251 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 509,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

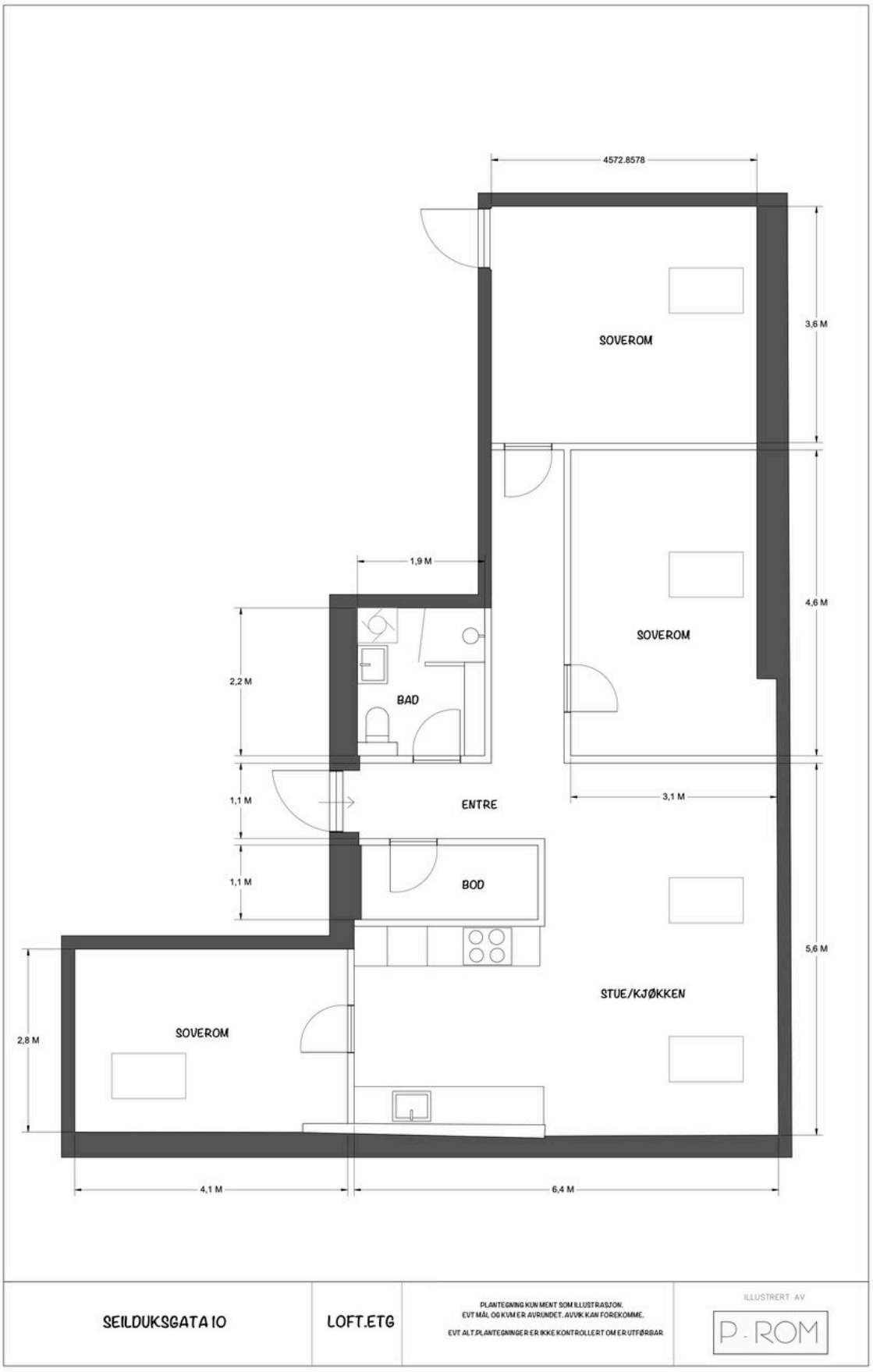
Stilsikker, lun og moderne 4-roms toppleilighet fra 2014/15. Leiligheten ligger svært sentralt, samtidig tilbaketrukket i sidegate.

Her bor du midt i hjertet av Grünerløkka med gangavstand til alt! Grünerløkka er kjent for sitt yrende folkeliv, særpregede servicetilbud og god tilknytning til offentlig transport. Fra leiligheten er det kort vei til populære Botanisk hage, Vulkan, Sofienbergparken, Akerselva og sentrum.

- Gulvareal på 86 kvm.
- Innbydende, luftig og usjenert
- Takhøyde på opptil 3 meter
- Stilrene farge- og materialvalg
- Tre gode soverom
- Store vindusflater og gjennomgående planløsning
- Balansert ventilasjon
- Godt med lagringsplass i både innvendig bod og stor kjellerbod
- Bakgård med sittegrupper og sykkelparkering
- Ingen dokumentavgift

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 9 kvm




Deliciously Ella




Louisiana


Louisiana

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0417/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Seilduksgata 10A, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 346 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Seilduksg 10 Borettslaget, org.nr. 954210332

Selger
Silje Kristine Hagfors

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 251 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 260 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller cirka 8,6m2. Avrundet til 9 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom, bad og innvendig bod.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og moderne 4-roms toppleilighet som ble innredet i 2014/15. Du får et umiddelbart godt førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. I entréen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte adkomst til den innvendige boden på ca. 3 kvm. som gir godt med ekstra lagringsplass.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilsikkert og moderne kjøkken fra 2014/15. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Underlimt stålkum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Det er ventilator med kullfilter og forsert avtrekk i himling. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med benkeskap og vegghengte hyller. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet og stuen harmonerer meget godt i boligens gjennomførte stil.

Leiligheten har en innbydende, lys og gjennomført stue med store vindusflater. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisegruppe ved kjøkkenet. Leiligheten har stilrene overflater fra 2015 som består av en-stavs parkett og veggene er malt i lyse, behagelige fargetoner. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Den luftige romfølelsen i stuen forsterkes av takhøyde på nesten 3 meter. Leiligheten ligger på toppen og har rikelig innslipp av naturlig lys via store og flotte takvinduer.

Tre soverom:
Leiligheten har tre gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Alle rommene har store takvinduer som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Delikat bad fra 2014/15 med flislagte overflater, elektriske varmekabler og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med regnfallsdusj, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og speil på veggen. Badet har opplegg for vaskemaskin og høyttalere i himling med radio. Selger har ikke benyttet radioanlegget, og er derfor ikke kjent med om det fungerer. Det er balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i himling med adkomst via luke.

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett og flislagt gulv på badet. Det er nyere gulv på soverommet ved kjøkkenet.
Vegger: Malte veggoverflater og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden er varierende fra 1-3 meter.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat bad (2023) - Av Egil Knutsen AS Hele leiligheten var ny i 2015. Ikke gjort noe annet enn bytte av termostat etter det.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Støpt nytt kjellergulv i 1947. Ellers vet jeg ikke om andre endringer, men det er en gammel boliggår fra 1892, så det er helt sikkert gjort endringer gjennom årenes løp.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygd loftsleilihet ferdigstillt i 2015 hvor da det elektriske anlegget er fra den tiden. Har ikke samsværserklæring fra det. Utover dette har vi gjort dette i senere tid, alt utført av godkjente eletrofirmaer mot faktura som kan fremlegges ved behov. Hvorfor vi ikke har fått samsvarserklæringer vet jeg ikke fordi jeg ikke visste det.
Bytte brent stikkontakt kjøkkenbenk. Gjort av boligelektrikern i 2023.
Bytte termostat bad. Gjort av Egil Knutsen AS i 2023.
Bytte to downloights/spotter. Gjort av Egil Knutsen AS i 2023.

I gården ellers er følgende arbeid utført av Flovild Elektro AS med samsvarserklæringer.
2021 med samsvarserklæring:
Montert utestikk ved utekran, og lysarmatur i bod ute.
Montert 22stk armaturer I kjellerboder.

2020 med samsværeserklæring:
Montert prøvearmatur i trappeoppgang, og befaring på porttelefon.
Trappebelysning iht. tilbud.
Montert 7stk nye armaturer.
Demontert 1stk armatur og montert den i kjeller.
Tilkoblet sirulasjonspumpe i kjeller.

2019 med samsvarserklæring:
Flyttet armatur fra 5.Etg B til 1.Etg A.
Montert pendelarmatur i 5.Etg B.
Montert brannslukningsapparater.
Omlegging av nødlys i kjeller til lyskurs.
Byttet defekt stikkontakt.
Festet stikkontakt.
Ny kurs og stikk i kjeller.

Nødlyskontroll.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke så lenge jeg har bodd der, men vet ikke for resten av gården

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft, 2 leiligheter. Utbygger Bonum AS, org nr 997190203 gjennomført kvartal 4/2014 og kvartal 1 og 2 2015. Prosjektering Hille Melbye Arkitekter AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service av ventilasjon i min leilighet i oktober 2025. Ellers kjenner jeg ikke til noe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt parkett på det ene soverommet. Ufaglært. Montert ny kjøkkenkran av Solid Rørlegerservice AS 06.2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i fliser på vegg i dusjen og overflate/gulv med slitasje og misfarging. Svertesopp er registrert, men forsøkt fjernet. Noen fliser har bom/hulrom på baderomsgulvet øvrig (ikke dusjen).

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)
Ja
Beskriv: I 1947 ble det påvist sopp i kjeller og det ble støpt nytt kjellergulv. 2025: Det ble påvist fukt i kjelleren som skyltes lekkasje fra varmtvannsbereder. Problemet er nå løst. Luftavfuktere er ikke kjøpt enda fordi vinduene i kjelleren ut mot gaten først må tettes. Det jobbes med i skrivende stund.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min leilighet utover det som er byttet og nevnt tidligere i egenerklæringen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Kontroll i stue og soverom viser ca 15 mm høydeforskell. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunkt.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Den ene varmtvannbereder til fellesanlegget har vært defekt og blitt byttet, men det er egen varmtvannbereder i leiligheten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Litt problemer med porttelefonen. Er ok nå.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste er Tilstandsrapport 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Utover å tette vinduer i kjeller som nevnt over, vet jeg ikke om noe.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke noe utover at det kan reguleres på årsmøtet 27/11.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger papirer på arbeider i selgers

botid.

Bygningssakkyndig
Marius Haraldsen

Byggemåte
Bygget:
- Klassisk bygård, fundamentert til antatt stabile masser.
- Konstruksjoner i tre og mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Velux takvinduer.
- Inngangsdører med brann og lydklassifisering.
- Boligen har mursteinspipe som ble rehabilitert i 2015 ifølge forretningsfører.
- Boligen har balansert ventilasjon. Enhet plassert i bod innvendig.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert over himling på bad, adkomst via luke. Alder fra 2014.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. grunnet stedvis større merker og hakk samt tidligere fuktskade i parkett settes TG2.

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

- Innvendige dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Observert merker / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes derfor TG2.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Svertesopp er registrert
Overflater med slitasje, sprekk i flis og misfarging.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Rørkurser er ikke merket i rør-i-rør-systemet. Disse skal merkes og inneholde kursfortegnelse.
Videre er skapet ikke tett rundt rammen og mangler sprutdeksel. Hull bør tettes for å hindre at fuktighet trenger ut fra skapet og inn i konstruksjonen.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg:
Nytt anlegg 2014 samt diverse arbeider i selgers botid. Foreligger papirer på arbeider i selgers botid fra Boligelektrikeren AS som skiftet stikk på kjøkken i 2023. Egil Knudsen AS byttet termostat på bad og to downlights i 2023. Ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 509,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 539 667,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 158 669,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 19 andeler.

Styret orienterer om vedlikehold av bygården som i henhold til Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan som ble opparbeidet i 2022 må skje i 2025 og 2026. Vi må diskutere hvilke vedlikeholdsbehov skal prioriteres og hvordan vi skal gå frem, i første omgang for å søke vedlikeholds tilskudd.
Forslag til vedtak:
Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe for å forberede et forslag. Arbeidsgruppens mandat: på basis av en kostnadsberegning å søke tilskudd (frist i november 2025) og å forberede et forslag til behandling i en ekstraordinær generalforsamling.

Tilstandsrapporten for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven. Samlet budsjetterte vedlikeholdskostnader de nærmeste 10 årene utgjør kr. inkl. mva. 3.900.000,- Dette er estimerte og budsjetterte kostnader ut i fra estimat / kalkyle på bakgrunn av erfaringstall, nøkkeltall i bransjen og kalkulasjonsverktøy. I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på ca. +/- 20 %. Det er nedsatt en arbeidsgruppe for vedlikehold av gården de neste 10 årene.

Tiltak med høy prioritet;
- Alle tiltak betegnet som LV. Forhold betegnet som løpende vedlikehold utgjør skader/akutt vedlikehold som må prioriteres.
- Rekkverk kjellertrapp av sikkerhetsmessige grunner.

LV:
Taktekking
Innvendig generelt
Innvendige dører
Luftbehandling
Vaktmestertjeneste
Utvendig bod

Gjennomført vedlikehold:
2020: Sirkulasjonspumpe varmtvannsbereder.
2020: Malt portdør og ytterdører i bakgård.
2019: Kamerainspeksjon bunnledninger samt utbedret kum overvann.
2019: Utbedret skader i betongdekke portrom samt rep. riss / sår i fasade.
2019: Gjennomgang elektrisk anlegg loft.
2015: Rehabilitert pipeløp
2012: Brannsikring; etasjeskiller i kjeller
2012: Nye dører til boenhetene og til kjeller.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har et lån i OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207445371
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%

Restsaldo 74 272,00
Innfrielsesdato: 30.04.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 79 328,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 161 532,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 21 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter skriftlig søknad til styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 820533

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 571 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Seilduksgata bor du midt på Grünerløkka og vil oppleve umiddelbar nærhet til den kulturelle, særegne pulsen bydelen er kjent for. I tillegg får du her kort vei til sentrumskjernen med blant annet kun 10 minutters gange til Youngstorget.

Grünerløkka er som kjent for de fleste; et mekka for den trendy i Oslo. Her ligger noen av Oslos mest populære spise- og serveringssteder som Südøst Asian Crossover, Le Benjamin, Trancher, Villa Paradiso og Illegal Burger; for å nevne noen. Videre mot Vulkan finner man kjente Mathallen med matprodukter av høy kvalitet. I tillegg byr Vulkan og Mathallen også på en rekke caféer og spisesteder. For den utelivsglade er det en rekke utvalg av nattklubber, puber og loungebarer. BLÅ ligger et par minutters gange fra leiligheten finner du Oslos urbane kulturscene med konserter og fester året gjennom. Dette er i tillegg et yndet sted å møte venner til en utepils i vakre omgivelser ved vannkanten. Alternativt kan du nyte de gode sommerdagene i solveggen ute på Syng. I området rundt Seilduksgata har man et mangfoldig utvalg av spisesteder fra alle verdens hjørner. Videre er shoppingen i området ganske spennende med mange små, uavhengige butikker som selger klær, smykker, keramikk og kunst utenom det vanlige; alt fra originale butikker drevet av unge, norske designere til kule vintagebutikker.

Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Sofienbergparken og Olaf Ryes ligger kun noen få minutters gange fra boligen. Rusler du litt lenger opp på Grünerløkka finner du nokk en park, nydelige Birkelunden. Her arrangeres det hyggelige søndagsmarkeder. Akerselva er nært ved og har flotte turstier som leder til Maridalen i nord til Sørenga i sør.

Området byr på mange fine og gode matbutikker. Her finner du spesial forretninger for ferskvarer, kaffe, grønnsaker, kjøtt og fisk. Dagligvarehandelen er lettvint, med søndagsåpne joker bare et par minutters gange unna. Meny Ringnes park ligger også rett i nærheten, kjent for sitt store utvalg. Apotek, post og vinmonopol finner du også nær leiligheten.

For den treningsglade finner du bl.a. SATS Ringnes Park (5 min), SATA IIa (7 min) og EVO Grünerløkka (10 min). Mulighet for klatrevegg på Vulkan, eller en svømmetur på populære Tøyenbadet når det står ferdig.

Trikken er kanskje den mest ikoniske transportformen i Grünerløkka. Flere trikkelinjer går gjennom bydelen og forbinder den med andre deler av Oslo: Linje 12 går fra Kjelsås til Majorstuen via Grünerløkka og Frogner. Den gir en praktisk forbindelse til mange av Oslos populære

nabolag. Linje 13 går fra Bekkestua til Grefsen stasjon, også gjennom Grünerløkka. Denne linjen gir tilgang til både østlige og vestlige deler av byen. Linje 11 er under oppgradering og vil stå ferdig i 2026 eller starten av 2027. I mellomtiden er linje 15 satt inn, og går fra Majorstuen til Kjelsås. I tillegg til trikken, er det flere busslinjer som går gjennom eller i nærheten av Grünerløkka: Linje 30 går fra Nydalen til Bygdøy og stopper blant annet ved Grünerløkka. Denne linjen gir en direkte rute til flere turistattraksjoner som Vikingskipshuset på Bygdøy. Linje 21 går fra Tjuvholmen til Helsfyr og passerer gjennom Grünerløkka. Den er nyttig for de som ønsker å reise øst-vest i Oslo. Linje 20 går fra Skøyen til Galgeberg via Grünerløkka, og gir en god forbindelse til både vestlige og østlige deler av byen. Alle ligger kun få minutters ganhge fra boligen. Se ruter for mer informasjon.

Kombinasjonen av grønne, pulserende og trendy omgivelser i et supersentralt men samtidig avslappet bomiljø, gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1891. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 22.09.2015 for innredning av del av loft til to boliger.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere spisestue er omgjort til soverom, garderobe i entré er fjernet.

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

Regulerings- og arealplaner
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.

Pågående plansak
Saksnr: 202308348
Saken gjelder: Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Pågående byggesaker
Thorvald Meyers gate 33 A - bruksendring av lokale i 2. etasje til tannlegekontor. Saksnummer 202507297
Seilduksgata 11 - mulig ulovlig forsamlingslokale. Saksnummer 202504538
Seilduksgata 9 - mulig ulovlige tekniske installasjoner i bygg og skilting. Saksnummer 202522318
Seilduksgata 4 - ulovlig bruksendring fra kontor til barbershop/frisør. Saksnummer 202506319
Markveien 21 A - etablering av takterrasse. Saksnummer 202507344
Seilduksgata 17 - ulovlig utvidelse av uteservering - Los Tacos. Saksnummer 202505942
Seilduksgata 17 - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg. Saksnummer 202504084

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/228/346:
18.10.1890 - Dokumentnr: 990703 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

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

18.10.1890 - Dokumentnr: 900158 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVN 1B - UTGÅTT

23.09.1991 - Dokumentnr: 49583 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475 Snr:15
Beboerne i bnr.475 gis rett til bruk av del av eiendommen.
Eierne av de øvrige eiend. gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekn.ledninger over bnr.475 samt rett til adkomst
m.fl.best. Erkl.kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1997 - Dokumentnr: 62827 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 425,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Kampanje, anbefaling) kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 12 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 723,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. desember 2025

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Seilduksgata 10A

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

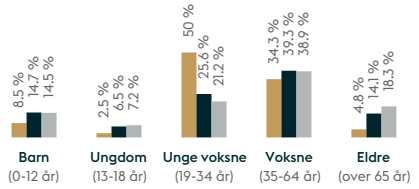
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

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

«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Seilduksgata 10 A, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 346
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 11.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2126 **Referansenummer:** HX3241

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** 5-0417/25

HARALDSEN TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård, fundamentert til antatt stabile masser.
Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger.
Nyere gulv på soverom ved kjøkken ufaglært arbeid.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og soverom viser ca. 15 mm høydeforskjell. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe som ble rehabilitert i 2015 ifølge forretningsfører.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse.
Alder fra 2014 da loftplan ble utbygget.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 25mm. Høy terskel over 25mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Høyttalere i himling med radio (utstyret er ikke testet).
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Nyere oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Solid Rørleggerservice As leverte og monterte ny kjøkkenkran fra oras 2022.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og forsert avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert i gang med dren til våtrom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon. Enhet plassert i bod innvendig. Jamfør punkt ventilasjon baderom. Service på anlegget i 2025 med sjekkliste fremvist.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert over himling på bad, adkomst via luke.
Alder fra 2014.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tidligere spisestue er omgjort til soverom, garderobe i entré er fjernet.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

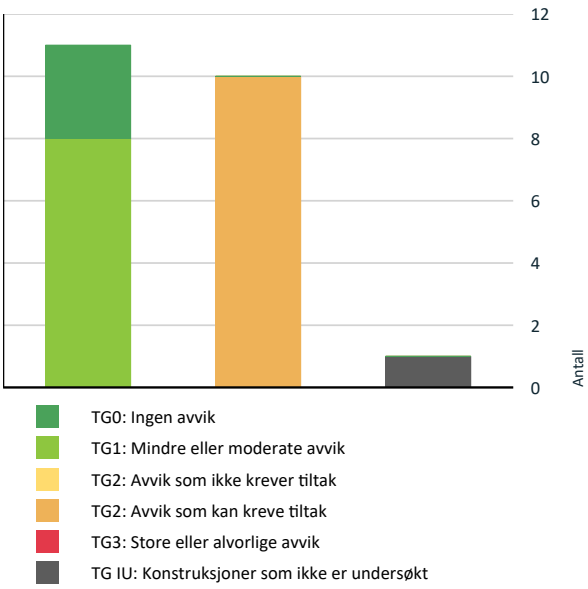
Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. grunnet stedvis større merker og hakk samt tidligere fuktskade i parkett settes TG2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merker / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes derfor TG2.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rørkurser er ikke merket i rør-i-rør-systemet. Disse skal merkes og inneholde kursfortegnelse.

Videre er skapet ikke tett rundt rammen og mangler sprutdeksel. Hull bør tettes for å hindre at fuktighet trenger ut fra skapet og inn i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Normalt kreves balansert ventilasjon for å oppnå TG1 i nye boliger, vurdert etter Tek10 som boligen er prosjektert etter.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Svertesopp er registrert

Overflatene har slitasje, sprekker i fliser og noe gjenstående misfarging av fuger.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Infoland.no. Loft ble utbygget 2014,
ferdigattest datert : 22.09.2015

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Velux takvinduer. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Dører

Inngangsdører med brann og lydklassifisering. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger.
Nyere gulv på soverom ved kjøkken ufaglært arbeid.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. grunnet stedvis større merker og hakk samt tidligere fuktskade i parkett settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen kan brukes med disse avvikene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og soverom viser ca. 15 mm høydeforskjell. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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.

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.

TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som ble rehabilitert i 2015 ifølge forretningsfører.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merker / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes derfor TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse.
Alder fra 2014 da loftplan ble utbygget.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
- Overflater er renset 2025 for å fjerne svertesopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Svertesopp er registrert

Overflatene har slitasje, sprekker i fliser og noe gjenstående misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Skadede fliser med sprekker eller bom bør utbedres eller skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre forringelse av overflater.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 25mm. Høy terskel over 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre, tg2 etter krav til dokumentasjon i NS3600.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Høyttalere i himling med radio (utstyret er ikke testet).

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Nyere oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Solid Rørleggerservice As leverte og monterte ny kjøkkenkran fra oras 2022.





LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og forsert avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert i gang med dren til våtrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rørkurser er ikke merket i rør-i-rør-systemet. Disse skal merkes og inneholde kursfortegnelse.

Videre er skapet ikke tett rundt rammen og mangler sprutdeksel. Hull bør tettes for å hindre at fuktighet trenger ut fra skapet og inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Enhet plassert i bod innvendig. Jamfør punkt ventilasjon baderom. Service på anlegget i 2025 med sjekkliste fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Normalt kreves balansert ventilasjon for å oppnå TG1 i nye boliger, vurdert etter Tek10 som boligen er prosjektert etter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med avviket. Avvik settes grunnet endring på planløsning som endrer luftbehandlingen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert over himling på bad, adkomst via luke.
Alder fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

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

Tilstandsrapport

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.
   2014 Loft bygget ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nytt anlegg 2014 samt diverse arbeider i selgers botid. Foreligger papirer på arbeider i selgers botid fra Boligelektrikeren AS som skiftet stikk på kjøkken i 2023. Egil Knudsen AS byttet termostat på bad og to downlights i 2023.

   Ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje	70	9		79		16	95
SUM	**70**	**9**				**16**	**95**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod innvendig	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller cirka 8,6m2.
Takhøyden er varierende fra 1-3 meter.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Deler / hele takhøyden innehar en høyyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråtak. Det presiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere spisestue er omgjort til soverom, garderobe i entré er fjernet.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro og vvs.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	67	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Silje Kristine Hagfors	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	346		0	571.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Seilduksgata 10 A

Hjemmelshaver
Seilduksg 10 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SEILDUKSG 10 BORETTSLAGET	954210332		OBOS	Hagfors Silje Kristine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer): Ligningsverdi fås på ligningskontoret Innberetningspliktige inntekter: 2 025,- Fradragsberettigede kostnader: 49,- Annen formue: 79 328,- Gjeld: 0,-

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HX3241

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hagfors, Silje Kristine	9578-5993-4-4025681	2025-12-19 18:38:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0417/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Seilduksgata 10A, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Silje Kristine Hagfors

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 820533
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Bytte av termostat bad (2023) - Av Egil Knutsen AS Hele leiligheten var ny i 2015. Ikke gjort noe annet enn bytte av termostat etter det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Den ble ikke det

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Støpt nytt kjellergulv i 1947. Ellers vet jeg ikke om andre endringer, men det er en gammel boliggår fra 1892, så det er helt sikkert gjort endringer gjennom årenes løp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nybygd loftsleilihet ferdigstillt i 2015 hvor da det elektriske anlegget er fra den tiden. Har ikke samsværserklæring fra det. Utover dette har vi gjort dette i senere tid, alt utført av godkjente eletrofirmaer mot faktura som kan fremlegges ved behov. Hvorfor vi ikke har fått samsvarserklæringer vet jeg ikke fordi jeg ikke visste det. Bytte brent stikkontakt kjøkkenbenk. Gjort av boligelektrikern i 2023. Bytte termostat bad. Gjort av Egil Knutsen AS i 2023. Bytte to downloights/spotter. Gjort av Egil Knutsen AS i 2023. I gården ellers er følgende arbeid utført av Flovild Elektro AS med samsvarserklæringer. 2021 med samsvarserklæring: Montert utestikk ved utekran, og lysarmatur i bod ute. Montert 22stk armaturer I kjellerboder. 2020 med samsværeserklæring: Montert prøvearmatur i trappeoppgang, og befaring på porttelefon. Trappebelysning iht. tilbud. Montert 7stk nye armaturer. Demontert 1stk armatur og montert den i kjeller. Tilkoblet sirulasjonspumpe i kjeller. 2019 med samsvarserklæring: Flyttet armatur fra 5.Etg B til 1.Etg A. Montert pendelarmatur i 5.Etg B. Montert brannslukningsapparater. Omlegging av nødlys i kjeller til lyskurs. Byttet defekt stikkontakt. Festet stikkontakt. Ny kurs og stikk i kjeller. Nødlyskontroll.

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

Eventuell kommentar: Ikke så lenge jeg har bodd der, men vet ikke for resten av gården.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft, 2 leiligheter. Utbygger Bonum AS, org nr 997190203 gjennomført kvartal 4/2014 og kvartal 1 og 2 2015. Prosjektering Hille Melbye Arkitekter AS.

---

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?

Ja

Beskriv: Service av ventilasjon i min leilighet i oktober 2025. Ellers kjenner jeg ikke til noe.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt parkett på det ene soverommet. Ufaglært. Montert ny kjøkkenkran av Solid Rørlegerservice AS 06.2022.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker i fliser på vegg i dusjen og overflate/gulv med slitasje og misfarging. Svertesopp er registrert, men forsøkt fjernet. Noen fliser har bom/hulrom på baderomsgulvet øvrig (ikke dusjen).

---

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)

Ja

Beskriv: I 1947 ble det påvist sopp i kjeller og det ble støpt nytt kjellergulv. 2025: Det ble påvist fukt i kjelleren som skyltes lekkasje fra varmtvannsbereder. Problemet er nå løst. Luftavfuktere er ikke kjøpt enda fordi vinduene i kjelleren ut mot gaten først må tettes. Det jobbes med i skrivende stund.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min leilighet utover det som er byttet og nevnt tidligere i egenerklæringen.

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll i stue og soverom viser ca 15 mm høydeforskell. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunkt.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Den ene varmtvannbereder til fellesanlegget har vært defekt og blitt byttet, men det er egen varmtvannbereder i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt problemer med porttelefonen. Er ok nå.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste er Tilstandsrapport 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utover å tette vinduer i kjeller som nevnt over, vet jeg ikke om noe.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke noe utover at det kan reguleres på årsmøtet 27/11.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0417/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hagfors, Silje Kristine	**2025-12-19**

Identifikasjon

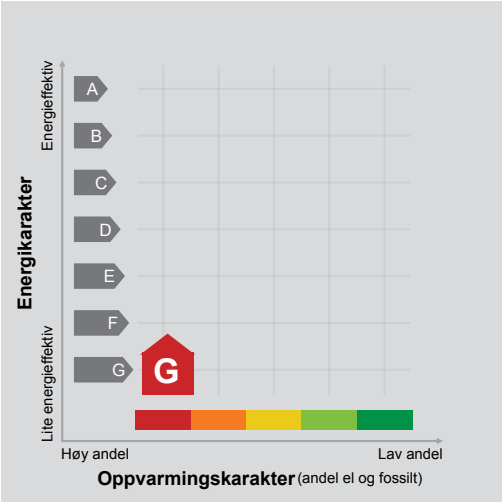
bankID Hagfors, Silje Kristine

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 10A
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80574614
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-201059
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0417/25 . Vår ref.: 4570-1-18 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seilduksgata 10 Borettslag
Organisasjonsnr:	954210332
Andelseier:	Hagfors, Silje Kristine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Seilduksgata 10 A, 0553 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	228
Bnr.	346
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 820533.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Gateparkering 2015: Loftet er ferdig utbygget og to nye andeler er opprettet. Beløpet for loftet er overført borettslaget. Generalforsamlingen vedtok på ordinært møte å bruke gevinsten ved salg av loft på nedbetaling av lån. Alle andeler er da gjeldfrie foruten 2 stykk som hefter for et gammelt baderomslån. Kapitalkostnader for dette lånet, fremkommer med egen kategori ""Lån bad"" på giro for felleskostnader. Se beløp i avsnittet om ""Opplysninger om leiligheten"".
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207445371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	74 272,00
Innfrielsesdato:	30.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 509,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 509,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 025,-
Fradragsberettigede kostnader:	49,-
Annen formue:	79 328,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207445371
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4570
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Delta digitalt/på Teams

Dersom du ønsker å delta på Teams, gi beskjed styret innen 25. mai.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4570 Seilduksgata 10 Borettslag.pdf
2. 4570 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om vedlikehold av bygården som i henhold til Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan som ble opparbeidet i 2022 må skje i 2025 og 2026. Vi må diskutere hvilke vedlikeholdsbehov skal prioriteres og hvordan vi skal gå frem, i første omgang for å søke vedlikeholds tilskudd.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe for å forberede et forslag. Arbeidsgruppens mandat: på basis av en kostnadsberegning å søke tilskudd (frist i november 2025) og å forberede et forslag til behandling i en ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg

3. Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf

---

Styrets årsrapport

Siden det forrige årsmøtet har styret fulgt opp hendelser og nødvendig vedlikehold som oppstod, hovedsakelig i brannvarslingssystemet og uforutsatte tilstander (lekkasjer mellom leiligheter). Rømningsveiene har blitt kontrollert og gjenstandene som stod i veien har blitt fjernet. Brannvarslingssystemet ble kontrollert av ELOTEC, og styret har gjennomgått rapporten og diskutert tiltak (bearbeidelse av O-plan er under planlegging).

Hagen har fått to områder med plen og busker/blomster ble plantet langs veggen mot Paulus plass 2 og Seilduksgate 8. Den nedre delen av fasaden, som hadde blitt tagget, ble malt. Beboerne som la ned innsats i forbindelse med disse arbeider takkes hjertelig.

Til generalforsamlingen i Seilduksgt 10 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgt 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**971 459**	**830 056**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		161 532	146 753
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-5 346	-5 351
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**156 186**	**141 402**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 127 645**	**971 459**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 156 296	991 837
Kortsiktig gjeld		-28 651	-20 378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 127 645**	**971 459**

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 300	874 242	915 000	915 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**915 300**	**874 242**	**915 000**	**915 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-30 000	-50 000	-50 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-55 548	-52 828	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-6 955	-28 569	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-78 666	-48 901	-105 000	-105 000
Forsikringer		-91 617	-85 622	-94 000	-113 000
Kommunale avgifter	8	-256 357	-221 850	-255 200	-281 000
Energi/fyring		-59 447	-65 339	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 310	-111 927	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-69 383	-62 207	-70 000	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-776 763**	**-741 543**	**-853 250**	**-889 000**
DRIFTSRESULTAT		**138 537**	**132 699**	**61 750**	**26 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 784	19 261	0	0
Finanskostnader	11	-5 789	-5 207	-6 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 995**	**14 054**	**-6 000**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**161 532**	**146 753**	**55 750**	**21 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 532	146 753		

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**250 000**	**250 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 293	4 253
Forskuddsbetalte kostnader		30 090	29 328
Driftskonto OBOS-banken		292 808	240 175
Sparekonto OBOS-banken		827 105	718 082
SUM OMLØPSMIDLER		**1 156 296**	**991 837**
SUM EIENDELER		**1 406 296**	**1 241 837**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 222 242	1 060 710
SUM EGENKAPITAL		**1 224 142**	**1 062 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	79 503	84 849
Borettsinnskudd	14	74 000	74 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**153 503**	**158 849**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 079	14 520
Leverandørgjeld		1 545	4 965
Påløpte renter		27	453
Påløpte avdrag		0	440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**28 651**	**20 378**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 406 296**	**1 241 837**
Pantstillelse	15	2 350 000	2 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Seilduksgt 10 Borettslag

Anastasia Maravela Henriette Johansen Kai Børre Rist

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	903 576
Kapitalutgifter	11 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**915 300**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 955
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 955**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 045
Drift/vedlikehold VVS	-8 125
Drift/vedlikehold elektro	-6 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 436
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-78 666**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-118 586
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-132 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-256 357**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 200
Lyspærer og sikringer	-1 530
Vaktmestertjenester	-28 611
Renhold ved firmaer	-28 611
Andre fremmede tjenester	-3 960
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 383**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
SUM FINANSINNTEKTER	**28 784**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 747
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 789**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1963	250 000
SUM BYGNINGER	**250 000**

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.228/bnr.346
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-144 080	
Nedbetalt tidligere	59 231	
Nedbetalt i år	5 346	
		-79 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-79 503**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-63 500
Økt 2015 (andel 18 & 19)	-10 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-74 000**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 000
Pantelån	79 503
TOTALT	**153 503**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 000
TOTALT	**250 000**

Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan

Seilduksgata 10 Borettslag

Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)



RAPPORT UTFØRT AV:

Rolf Erling Eidsvold

Takstingeniør BSc - Eiendomsrådgiver

Telefon: 93403414

E-post: rolf@bekom.no

ANSVARLIG FORETAK:

OBRON Sørøst AS

o.nr: 924570865

Telefon: 93403414

Hjemmeside: www.bekom.no

Oppdragsnummer / ref: O-100/22 **Rapportdato:** 7-Okt-2022

Forutsetninger og mandat

Oppdragets omfang og mandat

Utarbeide en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for sameiet.
Vedlikeholdsplanen baseres på en tilstandsvurdering av bygningsmassen og en vurdering av behov for tiltak de første 10 årene.
Tiltakene budsjetteres og prioriteres slik at de utgjør en periodisert vedlikeholdplan.
Merk at dette kun er forslag til prioritering, andre faktorer kan begrunne endret rekkefølge eller tidspunkt.
Budsjettsummer opplyses i intervaller for to og to år. **Økonomiplan vedlegges som en del av rapporten**.
Vedlikeholdsplanen gjelder kun for fellesskapets ansvar, dvs den enkelte leilighet er ikke vurdert.

Tilstandsvurderingen er utført etter prinsippene i NS3424 undersøkelsesnivå 1, men det er ikke benyttet tilstandsgrader i konklusjonene. Vedlikeholdplanen bygger på prioriteringssystemet, ikke tilstandsgrad.

Generelle forutsetninger / opplysninger

Dette er ett dokument til hjelp for videre planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikeholdsbehov og eventuelle forbedringer av bygningsmassen for den aktuelle eiendommen. Samt et dokument som gir en prioritering og et kostnadsestimat for dette. Dokumentet skal kunne danne basis for de beslutninger og evt. finansielle behov som et eier må ta i slike saker. Samtidig skal dokumentet kunne gi signaler om investeringer som kan gi økonomisk gevinst for eier både ved drift og ved en evt. omsetning / salg av eiendommen.
En visuell befaring sammen med tekniske undersøkelser gir en registrering av tilstanden for bygningene. På bakgrunn av denne registreringen gjøres en vurdering i forhold til en ønsket situasjon og med tanke på nødvendige tiltak.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsbeskrivelse: Generell verbal beskrivelse av nåsituasjonen for bygningsdelen.
Tiltak: Vurderte nødvendige tiltak for å ivareta bygningsdelens funksjon og levetid.
Begrunnelse: Hvorfor anbefalte vedlikeholdstiltak er påkrevet;

- S = sikkerhet (bæreevne, brannsikkerhet, personsikkerhet)
- O = offentlige pålegg
- LF = krav i.h.h.t. lover og forskrifter.
- LV = Løpende, akutt vedlikehold, uforutsette skader.
- PV = Periodisk vedlikehold, intervallbundne arbeider (f.eks. typisk overflatebehandling)
- U = Utskifting levetid; tilfredsstiller ikke lenger tiltenkt funksjon / oppfyller ikke lenger krav til ønsket funksjon.
- HM= helse og miljø
- B = brukerønsker (for eksempel økt brukervennlighet eller estetiske ønsker).

Frekvens: sier noe om bygningsdelens levetid og / eller hyppighet av vedlikeholdsbehov. Antall år.

Kostnad: Estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Hensyntatt evt. tilkomstkostnader, tildekking, rigg etc

Det må innhentes pristilbud for de enkelte aktiviteter og kontrakt skrives før arbeidene igangsettes. Prisene i dette dokumentet er beregnet etter dagens kroneverdi, ikke justert for forventet lønns- og prisstigning i markedet.

Forutsetninger mengde- og arealberegninger i denne rapporten.
Merk at dette er en vedlikeholdsplan og ikke en rapport som skal brukes i forbindelse med omsetning. Eventuelle arealer som er oppgitt er basert på opplysninger som er gitt av hjemmelshaver / offentlige registre eller andre kilder. Undertegnede har ikke kontrollert om arealene stemmer og det er ikke foretatt oppmåling av bygninger med mindre annet er helt spesielt angitt i rapporten.
Mengder oppgitt i rapporten er vurderte mengder ut i fra tegninger, kart, foto, opplysninger og enkelte mål på stedet.
Oppgitte mengder i rapporten er ca. mengder.
Ved innhenting av pristilbud må det utarbeides en tilbudsbeskrivelse og en tilbudsforespørsel - spør oss gjerne om hjelp.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent **Hjemmelshaver**

Styret i Seilduksgt. 10 Brl tlf 45738760 **Seilduksgt. 10 borettslag**
v/Anders Dalvor

mail:

Takstmann:

Rolf Erling Eidsvold tlf 93403414
Takstingeniør BSc - Eiendomsrådgiver

OBRON Sørøst AS

Til stede ved befaringen:

Dato:	Navn:	Funksjon:	Telefon:
07.10.2022	Anders Dalvor	Styret	457 38 760
07.10.2022	Rolf Erling Eidsvold	Takstmann	934 03 414

Eiendommen; **Seilduksgata 10 Borettslag**

Matrikkelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	Adresse:
0301	228	346	Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo

Andre kommentarer matrikkel:

Bygården er organisert som et borettslag og består av 19 stk. andeler og 19 stk. leiligheter.

GENERELL BESKRIVELSE GRUNNMUR / FUNDAMENTERING

Antatt natursteinsfundament til faste masser, leiremasser.
Grunnmur av naturstein.

GENERELL BESKRIVELSE YTTERVEGGER

Yttervegger av teglsteinsmur av type skallmur.
Utvendig pusset og malt. Mot gate pusset med trekninger og gesimser.

GENERELL BESKRIVELSE ETASJESKILLER

Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

GENERELL BESKRIVELSE TAK / TAKKONSTRUKSJONER

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Snøfangere.

GENERELL BESKRIVELSE STANDARD

Bygningen har en normal god standard. Boenhetene er individuelt oppgradert opp igjennom årene frem til i dag.

GENERELL BESKRIVELSE "ANNET":

Original hovedtrapp i stålkonstruksjon med trinn og repo av treverk. Smijerns rekkverk med håndløper av tre.
Vinduer fornyet 1980 og takvinduer i 2015 ifbm ombygning til to leiligheter på loft.
Oppvarming ved elektrisk samt ildsteder. Felles varmtvann ved beredere plassert i kjeller.
Bygget er registrert med vernestatus forskriftsfredet.

BYGG

Bygård

Byggeår:

1892

Tilbygd / Endret / Ombygget

2014 Bruksendringer til bolig og innredet loft i flere perioder.

Anvendelse og arealer

Består av 2 stk. oppganger.
19 stk. leiligheter og boder på loft og kjeller.
Arealer: Totalt areal BRA: 1.898 m2.



Beskrivelse

Bygården består av 4. etasjer pluss kjeller og loft.
2 stk. hovedoppganger A og B med inngang i bakgård. Portrom med stålport mot gate.
Tilkomst kjeller via trapp fra begge inngangspartier. Tilkomst loft via begge trappeganger.
19 stk. boenheter / leiligheter.

I kjeller er fellesboder og boder tilhørende den enkelte enhet. Samt bl.a. beredere for varmtvann og strømmålere.
På loft er innredet 2 stk. leiligheter samt to stk. bodarealer med boder tilhørende den enkelte enhet. Her er kanaler ventilasjon.

BYGG

Bod

Byggeår:

ukjent

Tilbygd / Endret / Ombygget

Anvendelse og arealer

Enkelt bygg med to dører for lagring og mulighet for avlåsing.



Beskrivelse

Enkel murkonstruksjon pusset / slammet inn og utvendig med tak av trekonstruksjon utført som pulttak tekket med plater.

Noe fuktopptrekk i nedkant yttervegger og noe setningssprekker i utvendig hjørne.
Tiltak anbefales for å unngå større fremtidige skader. Se eget punkt vedlikeholdsplan.

KONKLUSJON

Seilduksgata 10 Borettslag er et borettslag , stiftet i Oslo 18.03.1963.
Tomten ble etablert i 1890, og boligblokken er registrert tatt i bruk 01.01.1892.
Gården har 19 stk. leiligheter.
Gårdens gate- og postadresse er Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo.
Eiendommen har gårdsnummer 228, bruksnummer 346 og borettslaget har organisasjonsnummer: 954 210 332.

Bygget er en bygård oppført i 1892.
Bygården består av 4. etasjer pluss loftetasje og kjeller.
2 stk. oppganger med inngang fra bakgården. Tilkomst til bakgård via portrom fra gate.
Begge oppgangene har også tilkomst til kjeller og loft.

Eiendommen har en bakgård.
Denne er opparbeidet med singlet grunn og internvei av betongheller. Stablesteinsmur mot grense og noe beplantning, sykkelparkering samt en enkelt bod.
Selveiet tomt på totalt 572 m2.

Bygården er oppført i pusset mur / teglstein med etasjeskiller av trebjelkelag etter byggeårets lov- og forskriftskrav og byggeskikk.
Bygården fremstår tidstypisk for byggeåret.

Borettslaget har avtale for årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, avtale for årskontroll nødlys og internkontroll elektro samt en vaktmesteravtale og renholdstjeneste.

Opplyste utførte utskiftinger og vedlikeholdsarbeider:
- 2020: Sirkulasjonspumpe varmtvannsbereder.
- 2020: Malt portdør og ytterdører i bakgård.
- 2019: Kamerainspeksjon bunnledninger samt utbedret kum overvann.
- 2019: Utbedret skader i betongdekke portrom samt rep. riss / sår i fasade.
- 2019: Gjennomgang elektrisk anlegg loft.
- 2015: Rehabilitert pipeløp
- 2012: Brannsikring; etasjeskiller i kjeller
- 2012: Nye dører til boenhetene og til kjeller.

Se forøvrig under vurdering av den enkelte bygningsdel.

Følgende byggesaker er registrert i Oslo kommune, plan, bygg og eiendom av nyere dato:
- 2014: Innredning av del av loft til to boliger.
- 2005: Rehabilitering av bad, sluk.
- 1995: Endring - Bolig; to ettroms leiligheter i 1. etg. og 2. etg. ble sammenslått i 1987 uten søknad.

Løpende vedlikehold, LV;
Tilstandsvurderingen har avdekket noen få feil og / eller mangler som krever tiltak i nær fremtid. Noen av disse utgjør behov for akutt vedlikehold / skader og anbefales utført første år, år 2023.
Gjelder arbeider som; utbedring innfesting og skader nedløp takrenner, taksjekk, og skader vegg og tak utvendig bod.

Det er også viktig at årstidsbestemt ettersyn foretas. Spesielt viktig at sluk og renner for avrenning av vann holdes rengjort og åpne. Dette vurderes som en del av normale vaktmestertjenester.

Borettslaget har avtale med vaktmesterfirma som har en tydelig og god beskrevet instruks. Med denne lagt til grunn vil rutiner for løpende vedlikehold / ettersyn være meget godt ivaretatt.
Viktig at denne avtalen opprettholdes.
Kostnader denne og andre løpende serviceavtaler er *ikke* medtatt i de budsjetterte kostnader i denne rapporten.

Periodisk vedlikehold, PV.
Videre er det i Tilstandsvurderingen og i Vedlikeholdsplanen foretatt en vurdering og et forslag til en periodisering av fremtidig periodisk vedlikehold (intervallbundne arbeider). Dette på bakgrunn av registrert tilstand, type konstruksjon, materialtype og alder på de ulike bygningsdeler.

KONKLUSJON

Bygningen bærer preg av at vedlikeholdsarbeid har vært normalt godt de senere år.
Det er avdekket noe vedlikeholdsetterslep, men alt i alt fremstår bygget som godt vedlikeholdt.

Av store *periodiske vedlikehold (PV)* de nærmeste årene utgjør utbedring av sår i fasade og overflatebehandling av fasade, oppussing av trappeganger, fjerning avskallinger grunnmur og bærevegger i kjeller og spyling og kamerainspeksjon av bunnledninger.

Utskiftinger (U);
Utskiftinger (U) og / eller utbedringer av materialer, komponenter eller bygningsdeler med kortere levetid enn bygningens brukstid inngår i vedlikehold av bygget.
Behov for utskiftinger vil normalt kunne opptre allerede fra når bygningene / bygningsdelene når en alder av ca. 20 år og fremover. Etter dette vil enkelte deler / materialer / komponenter ikke lenger oppfylle krav til ønsket funksjonalitet.
Det må likevel påpekes at dette kun er hva som kan forventes. Det er mange faktorer som påvirker behov for utskifting og utbedringer. Avdekket symptomer og vurderinger ved tilstandsvurderingen er derfor hovedgrunnlaget i denne vurderingen.

Bygningen er i en slik tilstand og alder at det for flere konstruksjoner er tid for større utskiftinger av materialer, komponenter eller bygningsdeler.
Dette gjelder bl.a. byggets vinduer fra 1980, bunnledninger (rørfornyelse), varmtvannsberedere og etablering av kjelleravfukting som kompensasjon for manglende drenering.

Bygården er oppført i 1892, oppført i normale god materialer og utførelse etter byggeårets byggeskikk og materialbruk. Bygget bærer preg av at det er et gammelt bygg, oppført en tid hvor både lover og regler og tilgjengelige bygningsmaterialer var noe helt annet enn i dag. Naturlige skjevheter og noe ukurante rominndelinger etc. er konsekvens.

På den tid bygget ble godkjent og oppført var det felles bygningslov for alle norske byer gjennom "Lov om Bygningsvæsenet". Den den alminnelige bygningsloven ble vedtatt 1845. Oslo fikk ny bygningslov i 1875 og det antas å være denne som var gjeldende for dette bygget. Dette tilsier at bygget, til tross for utførte endringer, ikke tilfredsstiller dagens krav til isolering, varmetap og energibehov.
Forskjellene mellom de kravene som bygget er oppført etter og dagens gjeldende krav er så store at det vil være behov for og fornuftig å foreta noen oppgradering av f.eks. varmeisolering, ventilasjonsanlegg, varmegjenvinning etc. de nærmeste årene. Slike tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

I den etterfølgende *Tilstandsvurdering* er det for mange av bygningsdelene under posten *Tiltak* oppført utbyttefrekvens for bygningsdelen på bakgrunn av forventet utskifting og / eller levetid. Da merket med U. Dette som en indikasjon på når det kan forventes tiltak ut over periodisk vedlikehold (PV) for bygningsdelen. Altså hvor mange år fra en bygningsdel er byttet / ny til det kan forventes at den må skiftes ut. Dette er kun ment som en informasjon.

Vedr. kjeller og fukt; Det ble kun registrert normale fuktverdier for denne type konstruksjoner og bygg. For å kunne oppnå en helt tørr kjeller vil tiltak for utvendig drenering bli komplisert og dyrt. Derfor uaktuelt. En god alternativ løsning som anbefales vurdert er at det monteres permanent avfuktingsanlegg i kjeller. Antatt behov for min. 2 maskiner og nødvendig kanaler. I tillegg til installasjonskostnader som utgjør ca. kr. 200.000,- må påregnes ca. kr. 3.000,- pr. år i driftskostnader. Dette er medtatt i vedlikeholdsplanen år 9-10, men kan vurderes og evt. strykes hvis kjellerens bruk og tilstand ikke endres vesentlig i forhold til i dag.

En bør også ta med i betraktningene at det alltid er billigere å foreta en utskifting / utbedring før bygningsdelens funksjon vil svikte og medføre skade på andre bygningsdeler.

Nedenfor følger en Vedlikeholdsplan for de nærmeste 10 årene. Merk at de angitte kostnader er estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Beløpene er kroner (NOK) inklusiv merverdiavgift.

For de største aktivitetene må det innhentes pristilbud.
Det anbefales generelt for alle arbeider å undersøke markedet for beste pris og kvalitet til enhver tid.

Husk at pris alene er ikke eneste kriterium når utførende skal velges.
Referanser, kvalitet og økonomi er vel så viktige faktorer.
Og gjør alltid skriftlige avtaler, slik at garanti og reklamasjonsrettigheter etter lov om håndverkertjenester ivaretas.

Det må bemerkes at det i tillegg til det som er avdekket og medtatt i vedlikeholdsplanen, vil det erfaringsvis ofte fremkomme behov for utbedringer av mer akutte, uforutsette aktiviteter. Dette er det ikke tatt høyde for i denne planen, men bør hensyntas ved budsjettering av drift- og vedlikeholdskostnader.

KOSTNADER - OPPSUMMERING VEDLIKEHOLDSPLAN *(alle summer inkl mva)*

		1-2	3-4	5-6	7-8	9-10
210 Grunn og fundamenter	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
212 Drenering	*B (brukerønsk)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 200.000
221 Gulv på grunn mv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
222 Grunnmur	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 60.000	kr 0	kr 0
224 Etasjeskiller	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
225 Yttervegger	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
231 Utvendig kledning	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 350.000	kr 0	kr 0	
232 Taktekking	*LV (løp akutt vedl)*	kr 35.000	kr 0	kr 0	kr 35.000	kr 0
233 Vinduer	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 1.950.000	kr 0	kr 0	kr 0
235 Ytterdører	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
236 Beslag, renner nedløp	*LV (løp akutt vedl)*	kr 30.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
240 Innv. generelt	*LV (løp akutt vedl)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
244 Innv. dører	*LV (løp akutt vedl)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
251 Utvendig overflater	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 400.000	kr 0	kr 0	kr 0
252 Belegg terrasser mv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
253 Overflater gulv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 40.000	kr 0	kr 0
254 Overfl. innv. vegger	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 40.000	kr 120.000	kr 0
255 Overflater himlinger	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 80.000	kr 0
261 Trapper	*S (sikkerhet)*	kr 40.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
262 balkonger / terrasser	*LF (lov/forsk krav)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
266 Skorsteiner mv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
310 VVS generelt	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 70.000
311 Bunnledninger	*PV (per. vedlikeh)*	kr 15.000	kr 0	kr 15.000	kr 0	kr 200.000
312 Brannutstyr	*S (sikkerhet)*	kr 50.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
360 Luftbehandling	*LV (løp akutt vedl)*	kr 15.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
410 El kraft generelt	*LF (lov/forsk krav)*	kr 0	kr 40.000	kr 0	kr 0	kr 40.000
700 Utendørs anlegg	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
Vaktmestertjenester	*LV (løp akutt vedl)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
UTVENDIG BOD	*LV (løp akutt vedl)*	kr 75.000				
ÅR		*1-2*	*3-4*	*5-6*	*7-8*	*9-10*
BUDSJETT VEDLIKEHOLDSKOSTNADER		***kr 260.000***	***kr 2.740.000***	***kr 155.000***	***kr 235.000***	***kr 510.000***

For beskrivelse av tiltaket, se den enkelte bygningsdel. Opplysningene over her er ikke listet opp i prioritert rekkefølge. Vi kan bygninger - og vet hva som bør prioriteres, kontakt oss for hjelp.

OPPSUMMERING

Samlet budsjetterte vedlikeholdskostnader de nærmeste 10 årene utgjør kr. inkl. mva. 3.900.000,-
Dette er estimerte og budsjetterte kostnader ut i fra estimat / kalkyle på bakgrunn av erfaringstall, nøkkeltall i bransjen og kalkulasjonsverktøy. I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på ca. +/- 20 %.

Det har vært utført noe vedlikeholdsarbeid og noe oppgraderinger på bygningen opp i gjennom årene.
Bygget fremstår med noe mindre vedlikeholdsetterslep, men i all hovedsak som godt vedlikeholdt.
Det er anbefalt foretatt noe utskiftinger som medfører en viss oppgradering i forhold til opprinnelig funksjon som f.eks. vinduer og drenering. Men i forhold til dagens krav til f.eks. energi- og varmetap, oppvarming etc. vil ikke dette bygget kunne tilfredsstille dagens krav. Leiligheter som energimerkes ved salg i gården får energimerking Rødt G (noen Orange F), dvs liten energieffektivitet.

Tiltak med høy prioritet;
- Alle tiltak betegnet som LV. Forhold betegnet som løpende vedlikehold utgjør skader/akutt vedlikehold som må prioriteres.
- Rekkverk kjellertrapp av sikkerhetsmessige grunner.

For følgende bygningsdeler / fagområder anbefales gjennomføres en regelmessig fagkyndig kontroll;
- *Pkt. 410 Basis installasjoner for elektrisk kraft.* Gjennomgang og full kontroll av elektrisk anlegg med nødvendig lovpålagt dokumentasjon av utført av NEMKO godkjent kontrollør. Slik sjekk utføres min. hvert 5. år.

Styret oppfordres til å fortsette det gode arbeidet med fokus på vedlikehold og oppfølging av bygget.

Vedlegg; Økonomiplan

Signatur

Sørum den 23.12.2022

OBRON

Rolf Erling Eidsvold

Takstingeniør, BSC -
Eiendomsrådgiver

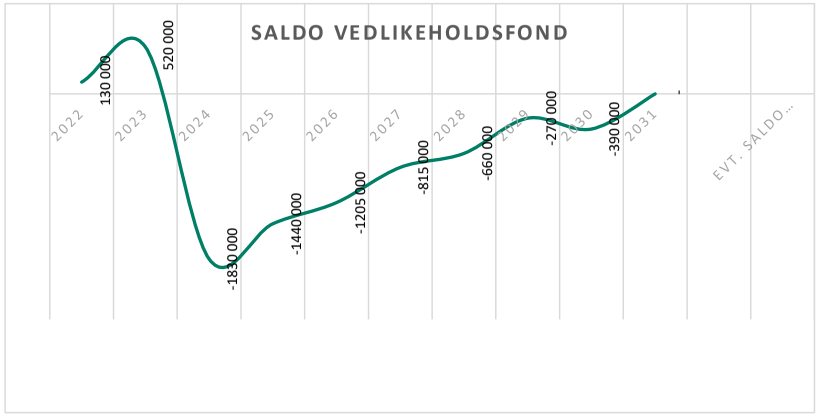
Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Høy prioritet	1-2 år	260 000
Middels prioritet	3-4 år	2 740 000
Middels prioritet	5-6 år	155 000
Lav priooritet	7-8 år	235 000
Lav priooritet	9-10 år	510 000
Totalt		**3 900 000**



År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
			-
2022	260 000	*390 000*	130 000
2023	-	390 000	520 000
2024	2 740 000	390 000	- 1 830 000
2025	-	390 000	- 1 440 000
2026	155 000	390 000	- 1 205 000
2027	-	390 000	- 815 000
2028	235 000	390 000	- 660 000
2029	-	390 000	- 270 000
2030	510 000	390 000	- 390 000
2031	-	390 000	-

Evt. saldo vedlikeholdskonto er her satt til null.



VURDERING

21 Grunn og fundament

210 Konstr/ mat. / overflate - Beskrivelse grunn og fundamenter generelt

Fundament av naturstein på antatt treflåter og trepeler. Tidstypisk for området.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *ca. 85 l.m.*

210 Tilstands-beskrivelse grunn og fundamenter generelt

Ingen symptomer på setninger.
Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens:	*H.B.L*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

212 Drenering

Antatt ingen drenering.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ingen*

Mengde: *65 l.m.*

212 Tilstands-beskrivelse drenering

Ingen synlig drenering eller avslutning drenspapp over terreng.
Kun normal kjellerfukt for denne type konstruksjoner registrert ved befaring.
Det er montert inn små avfuktere som var delvis tilkoblet, disse settes på ved behov.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov i dag. I slutten av perioden anbefales vurdert permanent avfuktingsanlegg
Tiltak utvendig drenering komplisert og dyrt. Alternativ løsning ved montering av
permanent avfuktingsanlegg anbefales. Antatt behov for min. 2 maskiner og
nødv. kanaler. I tillegg til installasjonskostnader må påregnes ca. kr. 3.000,- pr. år.

Begrunnelse *B (brukerønsk)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 200.000**

22 Bæresystemer

221 Gulv på grunn / betonggulv

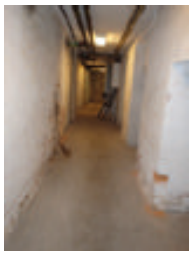
Støpt betongdekke direkte på komprimert, avrettet underlag fra byggeår.
Ingen isolasjon eller diffusjonsperre mot grunnen. Normalt for bygg fra denne tiden.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *350 m2*

221Tilstands-beskrivelse Gulv på grunn / betonggulv

Noe sprekker og ujevnheter i betongdekke som fremstår av eldre dato.
Ingen fuktsikring mot grunn og kapillær fuktopptrekk i innvendige vegger må påregnes.
Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket ut over dette.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.
Sprekker observeres og hvis større sprekker utbedres når behov.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

222 Grunnmur

Grunnmur i naturstein. Spekket og delvis pusset innvendig.
Innvendige bærevegger av tegl som er pusset og delvis malt.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *ca. 175 m2*

222 Tilstands-beskrivelse grunnmur

Noe avflassing hvor puss. Denne type overflate og bruk vurderes som ikke kristisk. Hovedsakelig estetisk. Sprekker vegg portrom fremstår stabile. Løs avflassing anbefales fjernet ved børsting og slemming. Forøvrig ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Løs puss og avflassing fjernes og rengjøres.
Slemming for binding medtatt pkt. 254.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 60.000**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

224 Etasjeskillere

Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Himling i kjeller er kledd med gipsplater i forbindelse med brannsikring. Himlinger i trappegang og leiligheter kledd med plater.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892 / 2012-2013*

Mengde: *ca. 1.140 m2*

Tilstands-beskrivelse etasjeskillere

Kun observert i himling kjeller og på loft, samt i oppganger og noen leiligheter. Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket i selve etasjeskiller. Noe sprekker i himling leilighet som følge av mindre bevegelser. Kun normale skjevheter for denne type bygg.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak i perioden.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

225 Yttervegger - konstruksjoner

Mur / tegl i yttervegger og bærende veggkonstruksjoner.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *ca. 950 m2*

221Tilstands-beskrivelse

Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket selv konstruksjonen.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

23 Sekundære bygningsdeler utvendig

231 Utvendig kledning

Pusset mur med trekninger og gesims.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892 / 2019*

Mengde: *ca. 950 m2*

Tilstands-beskrivelse

Kun noe mindre sprekker i puss og noe mindre sår / skader avdekket.
Fasade mot gate er i følge opplysninger fjernet løs puss og reparert 2019.
Antatt også noe utbedret løs puss ifbm overflatebehandling utført 2005.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Fasade må påregnes rehabilitert ved å fjerne evt. løs puss / bom og flikk av puss i perioden. Beregnet ca. 15 % av overflaten. Stillas medtatt og fordelt øvrige poster fasade og vinduer. Se også pkt. 233 og 251.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 350.000**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*

232 Taktekking

Betongtakstein på lekter sløyfer og underlagspapp på taktro.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *Ukjent*

Mengde: *ca. 400 m2*

Tilstands-beskrivelse

Kun vurdert undertakets underside fra loft.
Ingen symptomer på utettheter avdekket eller påpekt.
Ingen opplysninger om alder og sist utført vedlikehold.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Det anbefales utført kontroll / taksjekk samt utskifting skadet stein og mosefjerning.
Regelmessig kontroll av tak hvert 5-6 år anbefales.
Intervaller for utskifting / omlegging betongtakstein i dette området vurderes til 60 år.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 35.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 35.000**	*9-10*	**kr 0**

233 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980. Takvinduer loftleiligheter fra 2015.
Kjellervinduer av eldre trevinduer, noe glassbyggerstein og noen er blendet.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1980 / 2015*

Mengde: *116 / 18*

Tilstands-beskrivelse

Generelt noe mangelfull overflatebehandling utvendig, men varierende.
Takvinduer ingen tilstandsvekkelser avdekket.
Malte kjellervinduer har mangelfull overflatebehandling.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Vinduene er 42 år gamle. Tilsier utskifting anbefalt tidlig i perioden. Inkluderer beslag og komplett montering og omramming inn og utvendig. Stillas 50 % her / 50% fasade.
Takvinduer vurderes ingen behov i perioden. Male kjellervinduer.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 1.950.000**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

235 Ytterdører

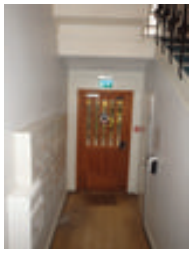
2 stk. ytterdører med glassfelt. Dørpumpe begge.
Stålport fra gate til portrom.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent*

Mengde: *2 stk. - 1 stk.*

Tilstands-beskrivelse

Kun normal bruksslitasje. Tilfredsstiller funksjonskrav.
Port til portrom er tung og noe uhensiktsmessig, men også denne tilfredsstiller funksjonskrav.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak.

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens: *30*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

236 Utvendig beslag, renner og nedløp

Plastbelagt stål renner, nedløp. Beslag pipe og luftepiper over tak. Beslag mot nabobygg. Snøfangere.
Nedløp er i bakgård tilkoblet med rør i bakken frem til kum. Utkast terreng i gate.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2002 / Ukjent*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Besiktiget fra terreng. Nedløp takrenner fremstår med noe frostskader og noe manglende innfesting og skader nær terreng. Fornyet 2002. Snøfangere ingen avvik.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Skader ved utkast og mangelfull innfesting utbedres.
Forøvrig ingen behov for tiltak avdekket.
Kontroll av beslag tak sjekkes sammen med taksjekk. Viktig at renner og nedløp renses regelmessig slik at ikke tilstopping og frostskader oppstår.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens: *30*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 30.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

24 Sekundære bygningsdeler innvendig

240 Innvendig generelt

Gjelder kun oppganger og fellesareal kjeller og loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2009*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Oppganger; Kun brukslitasje overflater.
Kjeller og felles loft har mye ubehandlede overflater og ingen svekkelser ut over tidligere beskrevet. Se pkt. 253 - 255



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Se pkt. 253 - 255

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

244 Innvendige dører

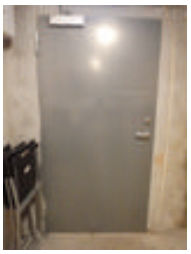
Dører fra oppgang til kjeller og loft type B30. Branndører av stål i brannskiller kjeller og til loft.
Dører til boder av tre. Dør til leiligheter ikke vurdert, seksjonseiers ansvar.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2012/2013*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Ingen tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Kun normal justering av dører periodevis. Vaktmestertjeneste.
Dørpumper påpekt i brannteknisk rapport er medtatt pkt. 312.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens: *40* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

25 Overflatebehandling utvendig

251 Utvendige overflater (vinduer, dører, kledning mv)

Malt puss fasade. Malte vinduer

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2009*

Mengde: *ca. 920 m2*

Tilstands-beskrivelse

Noe mindre avskalling og sprekker i puss og overflatebehandling avdekket.
Noe avrenning i overflater spesielt ved gesimser og utspring.
Mangelfull overflatebehandling vinduer og omramming / beslag vinduer. Se pkt. 233.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Overflatebehandling fasader utføres i forbindelse med utbedring av fasadepuss og fornye vinduer.
Fasadevask i fremkant.
Stillas kostnader fordelt fasade og vinduer. Se pkt. 231 og 233.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *12* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 400.000** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

252 Overflater - belegg terrasser balkonger etc

Ingen balkonger eller terrasser.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *25* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

VURDERING

253 Belegg og overflater på gulv

Ubehandlet betong (kjeller), belegg i oppganger og tregulv / plater loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent*

Mengde: *2 stk. oppganger pluss kjeller og loft*

Tilstands-beskrivelse

En del brukslitasje overflater i arealer med stor belastning oppganger / bruk i kjeller.
Trapp og trappe repoer se pkt. 261 trapper.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Belegg inngang oppganger anbefales fornyet. Gjelder begge oppganger.
Øvrig utgjør kun estetisk og kan avventes neste periode.
Repo se trapper pkt. 261.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*12*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 40.000**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

254 Overflater innvendige vegger

Malt puss, malt plater, ubehandlet mur og ubehandlet gipsplater.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2013*

Mengde: *2 stk. oppganger pluss kjeller og loft*

Tilstands-beskrivelse

Kun normal bruksslitasje i oppganger og overflater fellesrom loft av ubehandlet gips.
Overflater i kjeller en del avflassing og sår i overflater. Se også pkt. 222



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

For å opprettholde standard anbeflaes vegger i oppganger malt i slutten av perioden.
Loft ingen tiltak i perioden. Overflater vegger i kjeller behandles / slemmes i forbindelse med fjerning av løs puss. pkt. 222.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*12*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 40.000**	*7-8*	**kr 120.000**	*9-10*	**kr 0**

255 Overflater himlinger

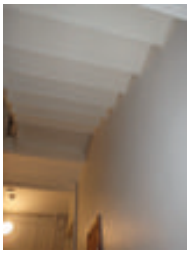
Ubehandlet gips plater i kjeller og loft. Malte flater underside trapp, repo og topp trapp ved loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2013*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Ingen tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Oppganger inkl. underside trapp bør overflatebehandles i slutten av perioden. Samme som for vegger i oppganger.
Se også pkt. 261 Trapper.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*12*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 80.000**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

26 Supplerende bygningsdeler

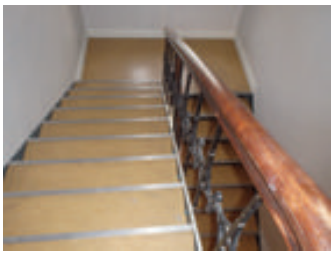
261 Trapper

Tretrapper med vanger av metall og trinn og opptrinn i tre. Trinn belagt med belegg. Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Rett tretrapp til kjeller.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent* **Mengde:** *2 + 2*

Tilstands-beskrivelse

Trapper i oppgang er malt vanger og opptrinn, inntrinn belagt med vinyl og metall list.
Belegg repo. Noe brukslitasje, men ingen skader i belegg avdekket.
Trapp til kjeller har ikke rekkverk / håndløper, samtidig som bratt.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak trapper og repo i perioden.
Maling vanger inkludert i maling vegger og himling oppganger.
Trapper til kjeller må etableres rekkverk / håndløper, sikkerhet. (2022/2023).

Begrunnelse *S (sikkerhet)*

Frekvens:	*20*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 40.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

262 Balkonger / terrasser

Ingen.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Begrunnelse *LF (lov/forsk krav)*

Frekvens:	*12*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

266 Skorsteiner / piper / brannmurer

Teglstein skorsteiner med muligheter for installasjon av ildsteder i alle leiligheter.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2015* **Mengde:** *4*

Tilstands-beskrivelse

Fornyelse utført av røykrør / pipeløp og feieluker.
Ingen registrerte avvik ved tilsyn og ingen avvik avdekket over tak.
Ingen rapporterte avvik fra beboere.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen tiltak i perioden.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*10*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

30 VVS FELLES

310 VVS generelt

Vannrør; synlig rør lagt i skålisolasjon, kobber rør. Kun noe mindre åpent eldre kobberrør i kjeller. Felles varmtvannsberedere. Avløpsrør av plast, utskiftet bl.a. stigerør til leiligheter ifbm rehabilitering av alle bad i 2005

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2005* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Synlig rør i kjeller bærer preg av nyere rør installasjoner og nyere rørisolasjon. Ingen synlige tegn til svekkelser. Kun noe mindre gjenværende eldre røropplegg i kjeller. Ingen skader eller funksjonsfeil. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 stk. seriekoblet 300 liters CTC Ferro modul fra 2006.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen avdekket svekkelser som tilsier behov for tiltak i perioden.
Det har vært utført noe reparasjoner på varmtvannsbereder, pr i dag ingen avvik.
Alder pr i dag er 16 år. Mot slutten av perioden må påregnes utskifting disse.
Bunnledninger se pkt. 311.

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens:	*40*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 70.000**

311 Bunnledninger

Avløp; antatt opprinnelig støpejernsrør. Vanninntak ingen opplysinger.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2019* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Kamerainspeksjon og spyling er utført i 2019. Ingen avvik funnet ut over normal slitasje.
Vanninntak ingen opplysninger, men antas av eldre dato. Ingen avvik oppleves.

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Spyling og TV-kontroll bør utføres hvert 4 år ut i fra alder og type.
Alder tilsier behov for rehabilitering og fornyelse. Bunnledninger ved rørfornyelse ved Proline metode (flytende polyestermasse) eller strømpe.
Vanninntak bør samtidig fornyes frem til kommunal påkobling i gate.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*10*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 15.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 15.000**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 200.000**

312 Brannslanger, slokke - utstyr, røykvarslere

Felles brannvarslingsanlegg i gården. Her foreligger serviceavtale med årskontroll.
Branntetting himling og gjennomføringer kjeller og loft utført 2012/2013. Branndører til kjeller og loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2013 / 2019* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Årlig kontroll utføres og når kontroll tilsier det utføres nødvendig vedlikehold.
Siste kontroll mrs 2022. Brannslokkere alle andeler og fellesareal innkjøpt 2019.
Rutine for kontroll slokkeutstyr min hvert 5. år. Tilstand er ikke vurdert.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Serviceavtaler, årskontroller og kontroll slokkeutstyr opprettholdes (kostnader ikke med her). Brannteknisk tilstandsanalyse er utført 30.09.2022. Utbedre påpekte dørpumper, tette påpekte gjennomføringer og feilmelding brannalarmanlegg. Avsatt beløp her.

Begrunnelse *S (sikkerhet)*

Frekvens:	*1*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 50.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

36 LUFTBEHANDLING

360 Luftbehandling generelt

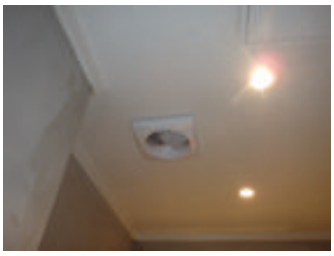
Mekanisk avtrekk bad etablert ved rehabilitering av badene i 2005. Forøvrig naturlig ventilasjon ved tilluft spalter vindu og noe i vegg samt luftekanal i skorsteiner.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2005*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Byggets ventilasjon generelt fungerer men tilfredsstiller ikke dagens krav.
Ingen kjente vedlikehold.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Eksisterende ventilasjonsanlegg kontrolleres og gjennomgås. Avklare spesielt evt. bruk av luftekanal pipe.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*40*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 15.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

40 Elektro, automatikk

410 Basis innstallasjoner for elkraft generelt

Åpent elektrisk anlegg fellesområder. Sikringsskap med automatsikringer og nye automatiske målere.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2019*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Gjennomgang fagkyndig kontroll utført 2019 (Bonum).
Ikke vurdert da det krever spesialkompetanse. Ingen synlige / åpenbare skader eller feil avdekket. Nye automatiske måler er installert i nyere tid.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Regelmessig el kontroll min. hvert 5. år.
Feil / avvik som avdekkes ved kontroll utbedres umiddelbart.
Eier har er til en hver tid et lovpålagt ansvar for at anlegget er lovlig og sikkert.

Begrunnelse *LF (lov/forsk krav)*

Frekvens:	*5*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 40.000**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 40.000**

70 Utendørs generelt

700 Utendørs anlegg mv, herunder støttemurer ol (721)

Betong dekke i portrom, singlet uteareal med betongheller internveier bakgård. Støttemur av stein mot skråning.
Overvannskum leder vann vekk.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / jevnlig*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Ingen avvik avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:		**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

Vaktmestertjenester

Avtale etablert med firma Ren Service. Vaktmesterinstruks foreligger. Årstidsbestemt vedlikehold som rens av takrenner og sluk for drenering og overvann etc. Ettersyn og kontroll teknisk anlegg. HMS arbeid.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Avtalen sikrer besøk og gjennomgang 1 gang pr uke



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Denne type løpende vedlikehold er svært viktig at ivaretas og utføres regelmessig.
Avtalen anbefales forlenget.
Kostnader er kjent - ikke medtatt i denne planen.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*1*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

UTVENDIG BOD

Enkel konstruksjon med støpt såle og gulv, vegger av murt teglstein pusset ut- og innvendig. Pulttak av tre tekket med plater. Takrenne og nedløp. To stk. tredører. Et rom innvendig. Brukes som lager fellesutstyr brl.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Setningsskade i yttervegg hjørne og store sprekker i veggene begge sider.
Takplater står i spenn og løsnet i innfesting nedkant.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Sprekker i mur utbedres. Utkast takvann ledes vekk slik at fukt ikke trenger inn under såle og gir frostsprenging i grunnen. Takplater fornyes.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*40*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 75.000**	*3-4*	*5-6*	*7-8*	*9-10*

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

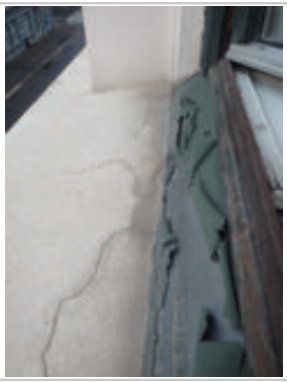


Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Begrunnelse

Frekvens:	**Kostnader:**	*1-2*	*3-4*	*5-6*	*7-8*	*9-10*

Fotovedlegg



Vinduer og beslag mot gate.



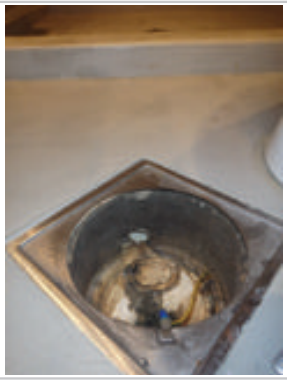
Omramming vindu mot gate.



Vindu innside mot bakgård.
Fukt og flassing i ramtre som følge av kondens over tid.



Vindu innside mot bakgård.
Fukt og flassing i ramtre som følge av kondens over tid.



Bad rehabilitert 2005. Sluk med membran.
Ingen synlige avvik.

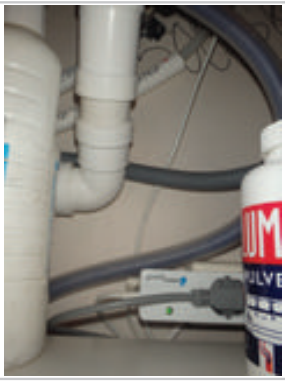


Bad rehabilitert 2005. Ingen avvik avdekket.

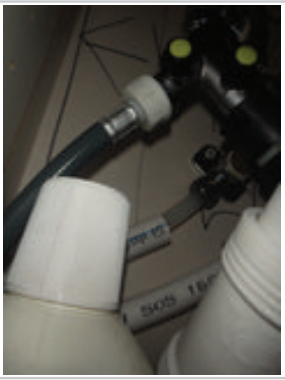
Fotovedlegg



Bad; noe ufagmessige løsninger.



Kjøkkenbenk. Aquastop / Waterguard er montert.
Mansjett mangler. Her vil vann ved lekkasje renne ut i benk, ikke frem til fordelerskap.



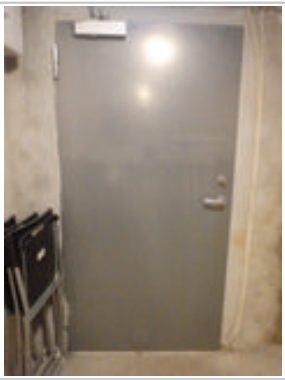
Kjøkkenbenk; mangelfull avslutning rør i rør ved tilkobling. Mansjett mangler. Her vil vann ved lekkasje renne ut i benk, ikke frem til fordelerskap.



Noe sprekker i himling. Antatt som normale mindre bevegelser i bygget.



Samme.
Noe sprekker i himling. Antatt som normale mindre bevegelser i bygget.



Branndør loft.

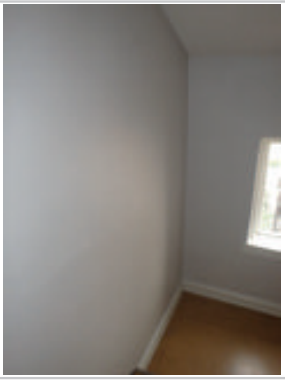
Fotovedlegg



Utført branntetting loft



Utført branntetting loft



Vegger oppgang



Gulv / repo oppgang



Trapp til kjeller. Ingen håndløpere i tillegg til meget bratt og vond å gå i.



Bærevegger kjeller.
Noe avskalling / avflassing.
Kapillært fuktopptrekk vil alltid være her.

Fotovedlegg



Varmtvannsberedere i kjeller



Gammelt sluk i gulv.



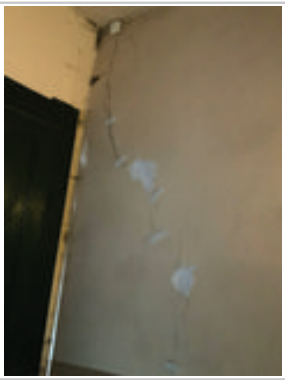
Enkel avfukter på vegg kjeller



Isolert vannrør til utekran.



Noe avskallinger i pusslag grunnmur innside.



Vegg i portrom.
Gipsplugger har ikke sprukket opp.
Ingen symptomer på bevegelser etter montert disse.

Fotovedlegg

Trappegang.



Setningsskader i yttervegg frittstående bod.



Fotovedlegg

Taknedløp mot gate.

Innfesting knekt / løs innfesting



Taknedløp ført ned i grunn og frem til overvannskum bakgård



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 4570 **Selskapsnavn:** SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer:
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok:
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.



Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anastasia Maravela og Kai Børre Rist foreslått.



Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes



Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓

Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.
>
> ✓

Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Anastasia Maravela

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Katrine Hammer

Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Styret orienterer om vedlikehold av bygården som i henhold til Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan som ble opparbeidet i 2022 må skje i 2025 og 2026. Vi må diskutere hvilke vedlikeholdsbehov skal prioriteres og hvordan vi skal gå frem, i første omgang for å søke vedlikeholds tilskudd.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe for å forberede et forslag. Arbeidsgruppens mandat: på basis av en kostnadsberegning å søke tilskudd (frist i november 2025) og å forberede et forslag til behandling i en ekstraordinær generalforsamling.
>
> ✓

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4570
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. november kl. 09:00 og lukker 27. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4570

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anastasia Maravela er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Styret har nylig fått beskjed om at Pwc som er vår revisor har besluttet å skille ut (selge) deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap, som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke regulerte kunder.

Det vil bli etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere som blir med fra PwC. Det nye selskapet har fått foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.

Dersom vi ønsker å fortsette med det nye selskapet som revisor, medfører dette blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Vurdering

Selskapet vil tre inn i gjeldende samarbeidsavtale med Obos, og det vil ikke bli store endringer for oss som kunde. PwC bekrefter at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet. Videreføring vil bli behandlet som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

For ordens skyld hentet styret inn tilbud fra BDO som også har samarbeidsavtale med Obos. Tilbudet lyder på 7 600 kr inkl. moms årlig, samt 2 000 kr i oppstartshonorar. Tilbudet fra PwC lyder på 8000 kr inkl. moms uten oppstartskostnader.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at sameiet viderefører eksisterende avtale med PwC i det nyetablerte selskapet (Foreløpig "PwC Assurance AS")

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av revisor
- Mot Valg av revisor

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Inngå avtale med PwC Assurance AS for revisjonstjenester
2. Inngå avtale med BDO AS for revisjonstjenester

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.11.25
Selskapsnummer: 4570 **Selskapsnavn:** SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anastasia Maravela er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For valg av revisor

☐ Mot valg av revisor

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Inngå avtale med PwC Assurance AS for revisjonstjenester

☐ Inngå avtale med BDO AS for revisjonstjenester

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR SEILDUKSGATA 10 BORETTSLA, org.nr 954 210 332

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (LOV-2003-06-06-39), sist endret LOV-2019-12-13-79 fra 01.01.2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

(1) Borettslagets navn er Seilduksgata 10 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

(2) Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 19 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

(2) Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.2 Eierskifte[2]

(1) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

(2) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

(3) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Andelseier plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert ovenfor borettslaget til enhver tid.

3.2 Overlating av bruk til andre

(1) En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(2) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

(3) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

(4) Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

(5) Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en 30 dager etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

(6) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i, samt kontaktinformasjon til de som bruken er overlatt til.

(7) Søknadsprosess om bruksoverlating følger bestemmelser i borettslagets husordensregler.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

(1) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Styret kan rekvirere fjerning av hensatte ting i fellesareal for eiers regning og risiko. Boligen
kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

(2) Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Styret fastsetter vanlige ordensregler[4].

[4] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[5]

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(2) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

(3) Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. Dette gjelder også for følgeskader som påføres borettslaget i den forbindelse, Andelseier plikter å varsle styret dersom det oppstår forhold som kan være til skade for borettslaget.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[6]

(1) Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

(2) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

[5] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[6] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

4.4 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

(3) Større oppussing og/eller rehabiliteringer av andelen skal meldes til styret og nabovarsles til øvrige beboere i borettslaget. Slike arbeider må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Arbeider som for eksempel innebærer inngrep på hovedføringer av felles el, vann, avløp, sluk, brannskiller eller bærende konstruksjoner skal søkes til styret om godkjenning før igangsettelse Søknadspliktige tiltak ovenfor offentlige myndigheter er andelseiers ansvar.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

(3) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

(1) Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[7] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

(1) Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

(2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

(1) Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

(2) Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

(2) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

(3) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

(5) Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

(3) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

(1) Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[8] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

[8] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

(2) Når generalforsamlingen har valgt et nytt styre, skal dette meldes i Samordnet registermelding til Brønnøysund. Protokollen fra generalforsamlingen skal legges ved. Nyvalgte styremedlemmer for borettslaget som er registrert i Foretaksregisteret må samtykke til styrevervet ved å signere Samordnet registermelding.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

(2) Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

(3) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

(4) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene (5% = kr 34 550 år 2020)

7.10 Forretningsfører

(1) Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

(1) Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

(1) Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

(1) Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

(1) Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Husordensregler

for

borettslaget Seilduksgata 10, org.nr 954 210 332

Formål for husordensregler

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Generelt:

Alle henvendelser til styret skal fremsettes skriftlig per e-post til seilduksgata10ab@gmail.com. Andelseier plikter å holde sin kontaktinformasjon oppdatert ovenfor styret og forretningsfører til enhver tid.

Postkasseskilt: Skal være ensartet utformet. Skilter bestilles av andelseier på f.eks. posten.no eller Jernia til selvkost.

- Porttelefon: Ta kontakt med styret dersom dere ønsker å skifte navn på porttelefon
- Nøkler: Systemnøkler til felles portrom, redskapsbod, oppganger, kjellerdører og loftsdører kan bestilles gjennom henvendelse til styret. Nøkler betales direkte av den enkelte andelseier ved uthenting.

- Digitale nøkler: Portrom og trappeoppganger har digitale nøkler via UNLOC-app. Tildeling av nøkler krever oppdatert kontaktinformasjon i OBOS-systemet. Leietakere kan kun få tilgang via deling fra andelseier.

§ 3 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være fullstendig ro både inne og ute etter kl. 23.00. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter skriftlig søknad til styret. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
   Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Søppel

Husholdningsavfall skal kastes i søppelposer som er godt knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor/ved siden av søppelcontainerne eller i andre deler av fellesområder. Møbler og annet avfall må også kastes på steder for dette formålet. Ved overskridelse påføres vedkommende et gebyr på minimum kr 750,-, om ikke annet er vedtatt av generalforsamling. Styret kan uten varsel rekvirere fjerning av hensatte ting i fellesareal for eiers regning og risiko.

§ 6 Sikkerhet og brannvern

Det er forbudt å røyke eller bruke ild i trapperom, på loftet, i porten, i kjelleren eller i andre felles inne-arealer. De som røyker ved utemøblene i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene etterpå.

Det skal være minst en fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet. Boligeier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. Styret har kjøpt inn brannslukkingsapparat til alle andelseiere og fellesareal høst 2020.

Det er enhver beboers ansvar å lese instruksjoner og kunne bruke brannvarslingsanlegget i bygården. Denne skal henge på oppslagstavlen ved hovedinngangen på hver seksjon. Det er forbudt å fjerne og/eller flytte detektorer uten å varsle styret. Kostnader for å feilsøke og rette opp feil som skyldes den enkelte beboere kan belastes andelseier.

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer, herunder gass, olje, bensin, løsningsmidler eller lignende i strid med Brannforskriften[1], i kjeller og på loft.

§ 7 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig vedlikeholdt. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret fortløpende Ved akutte henvendelser må styret kontaktes via telefon og/eller tekstmelding slik at bistand kan rekvireres.

[1] Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710): https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710

Skader på borettslaget som skyldes manglende vedlikehold i egen leilighet kan medføre erstatningsansvar jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. Det er særdeles viktig å følge vedlikeholdsintervaller for VVS-installasjoner som sluk, vannlås, koblinger, vifter og filter, i tillegg til dører, vinduer lås/beslag og elektriske installasjoner i egen seksjon.

§ 8 Fellesarealer

- Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene.
- Renhold og skifte av lyspærer utføres gjennom avtale med vaktmestertjeneste. Trappeoppganger vaskes hver uke og enkelt vedlikehold utføres fortløpende av vaktmestertjenesten.
- Sykler skal bare festes til sykkelstativene som står i bakgården, ikke stå løst
- Ski og annet sportsutstyr kan ikke plasseres på fellesområdene. Om ikke annet er avtalt på generalforsamling.
- Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet for å minimere risiko for f.eks. påsatt brann og innbrudd

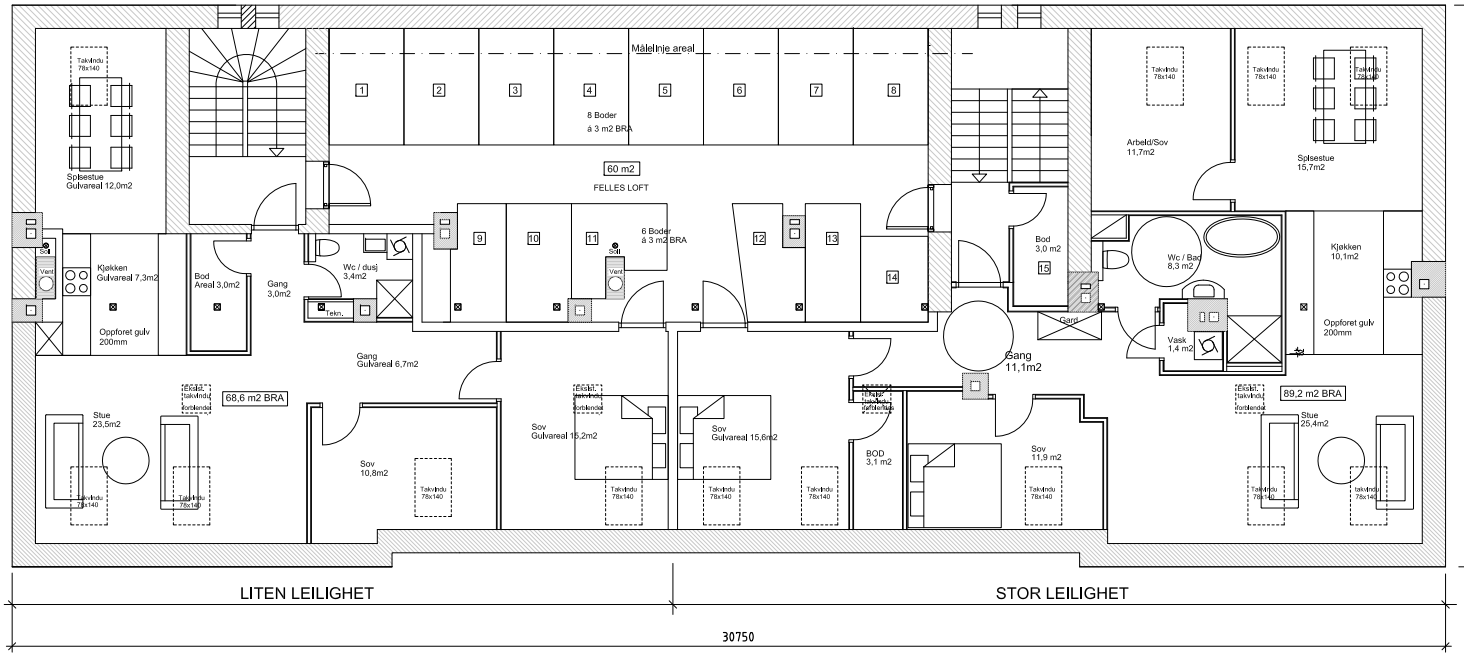
§ 9 Ved utleie av seksjonsdel.

Ved bruksoverlating og for eksempel utleie av leilighet skal søknadsskjema fylles ut og sendes til styret for godkjenning. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Her gjelder borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Bruksoverlatelse skal registreres hos OBOS. For behandling av søknad og registrering hos OBOS påløper gebyr (pr. 2020 på kr 1465,-). Ved forlengelse av perioden til samme leietaker eller bytte av leietaker innenfor tidligere innvilget periode, betales halvt gebyr. Andelseier som søker er pliktig å betale dette gebyret til OBOS. Boligeierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av en leietager i et bofellesskap. Om utleie er innvilget av styret skal utleier påse at styret og OBOS har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post adresse) og telefonnummer til alle leiebeboere. Boligeiere er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene Det er andelseieres ansvar å informere leietakere om viktig informasjon som blir distribuert

fra styret som kan påvirke boforholdene.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår når borettslaget varsler om generalforsamling, og/eller borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



PLAN LOFT

Tegn.nr.	AB 4 01
Rev.	-
Tittel	PLAN LOFT

Rev.	PRO	Tegn.	KPR	Dato
-	-	-	-	-

AS BUILT

A	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

Gnr. 228 Bnr. 346

Borettslaget Seilduksgata 10

Nye loftsleiligheter

Seilduksgata 10

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

PLAN LOFT

PRO	Tegn.	KPR
rl	bos	rl
Saksnr.	Mål	Dato
4590	1:100	11.08.15
Fil:	Tegn.nr.	Rev.
	AB 4 01	-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.w.c./dusjrom i 4.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Aft.
Selldukset.10		71/296

Byggherre

Inger Lise Bergström,
Hermann Fossgt.2,

Oslo 1.

Ansvarshavende

GT/SP

Dato
16.august 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. 10 000. AND-080.

Ø.D.J.-No. 2949.
Bilag.

1418–1474–1515–1548
90. 90. 90.

Bygningsanmeldelse 1551–1601–1759
91 91. 91

angaaende Vaaningshus. 1806–1871–2276–2316
91. 91 91. 91.

for Matr.-No. 10 Seildugsgaden

Indleveret 5.ⁿ Septb 1890. Attesteret 31. 12. 91

BYGNINGSKOMMISSIONEN CHRISTIANIA 229 – 91. 267–428 91 91

Overrunter den dem Sundhedskommissionen!
Med Tegning og Beskrivelse af Privetanlæggene
vides Intet at bemærke.
Haandbygningen kan formentlig ikke approbe-
res da der til 2 Trapper kræves et bebygget Ca-
pital af 379 m². Bygningen indeholder 28 Lei-
ligheder.

CHRISTIANIA JN.ᵒ A 321 90 SUNDHEDSKOMMISSION.

Christiania den 5ᵗᵉ September 1890
P. B. Lange.

Intet at bemærke ved Projectet
Chr 10/9 90

Da der til den ene Trappe hører et Areal af mere end 160 m² uden at der er Adgang til den anden Trappe saa kan Planen ikke approberes.

Christiania 11.ᵗᵉ September 1890
Gj Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren under Henvis-
ning til anmeldtes Paategning af 16ᵈᵉ d. M. hvori
oplyses, at Korridorerne ogsaa tilføie saadan med
Adgang paa Leilighederne til begge Trapper.

Christiania den 18ᵈᵉ September 1890
P. B. Lange

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409149-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Engebakken Duesund	Dato: 22.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 10 A-B	Eiendom:	228/346/0/0
Tiltakshaver:	SEILDUKSG 10 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SEILDUKSGATA 10 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409149			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	S01	28.04.2014	1/12
Snitt AA og BB	A4 02	28.04.2014	1/18
Fasade mot nord	A4 03	28.04.2014	1/19
Fasade mot sør	A4 04	28.04.2014	1/20
Plan kjeller	A4 10	29.10.2014	4/3
Plan loft	AB 4 01	11.08.2015	11/6

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og § 9-9) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd og dokumentasjon fra avfallsmottak ikke er komplett. Etaten noterer avvikene og vil vurdere å forfølge saken videre og føre tilsyn med ansvarlig utførende i pågående og fremtidige prosjekter.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.09.2015 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SEILDUKSG 10 BORETTSLAGET, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, meinang@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.dusj i 3.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Seildukvegt.10		72/1215

Byggherre
Bjørg Marion Kolsvik,
Seildukvegt.10,
Oslo 5.

Ansvarshavende
Smedvarestamm O.A.Hardung,
Nav.Heyerdt.30B,
Oslo 5.

GT/SP

Dato
16.august 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BK C-AL 10.000. ANDVORD.

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN R.J.-No. 2161/36 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. vannklosetter

på matr.-nr. 10 Seilduksgaten

Innlevert 29.okt.1936 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 31-10-1936.

↓ Chr. Grimsgaard

GM/VW.

Ad: 10 Seilduksgaten, jnr. 2654/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Vannklosettrummene som tilhører butikkene må ha friskluftilførsel direkte utenfra, og entreene mellem butikkene og W.C. rummene må ventileres. Hvert W.C. rum må ha særskilt avtrekk. De nye spiskammere må ventileres. Hvis veggene i W.C. rummene delvis skal beklæs med hård masonit, må det under denne anordnes et lag asfaltpapp som limes i skjøtene. Forøvrig må de gamle privetbygninger rives og de gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges.

11 NOV. 1936

Oslo helseråd den 10. november 1936.

Efter bemyndigelse

Karl Thiis

Q.d. til innstilling
Oslo 1/11.36.
Chr. Grimsgaard

Bgv. bl. 24 X.36. 3000.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rudshagen, Geir
Seilduksgata 10

0553 OSLO

Petersen Bergvik, Pål
Kirkeveien 129

0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950047967	95/59016

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	18. september 1995

Arbeidssted : 228/0346 Seilduksgata 10
Byggherre : Rudshagen, Geir, Seilduksgata 10, 0553 OSLO
Arbeidets art: ENDRING - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Sanitæranlegget er ikke kontrollert av OVA.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500477-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 10A	Eiendom:	228/346
Tiltakshaver:	Borettslaget Seilduksgata 10	Adresse:	Seildiksgata 10, 0553 OSLO
Søker:	Multibygg AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SEILDUKSGATA 10A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (rehabilitering av bad og utskifting av sluk) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til: Borettslaget Seilduksgata 10, Seildiksgata 10, 0553, OSLO

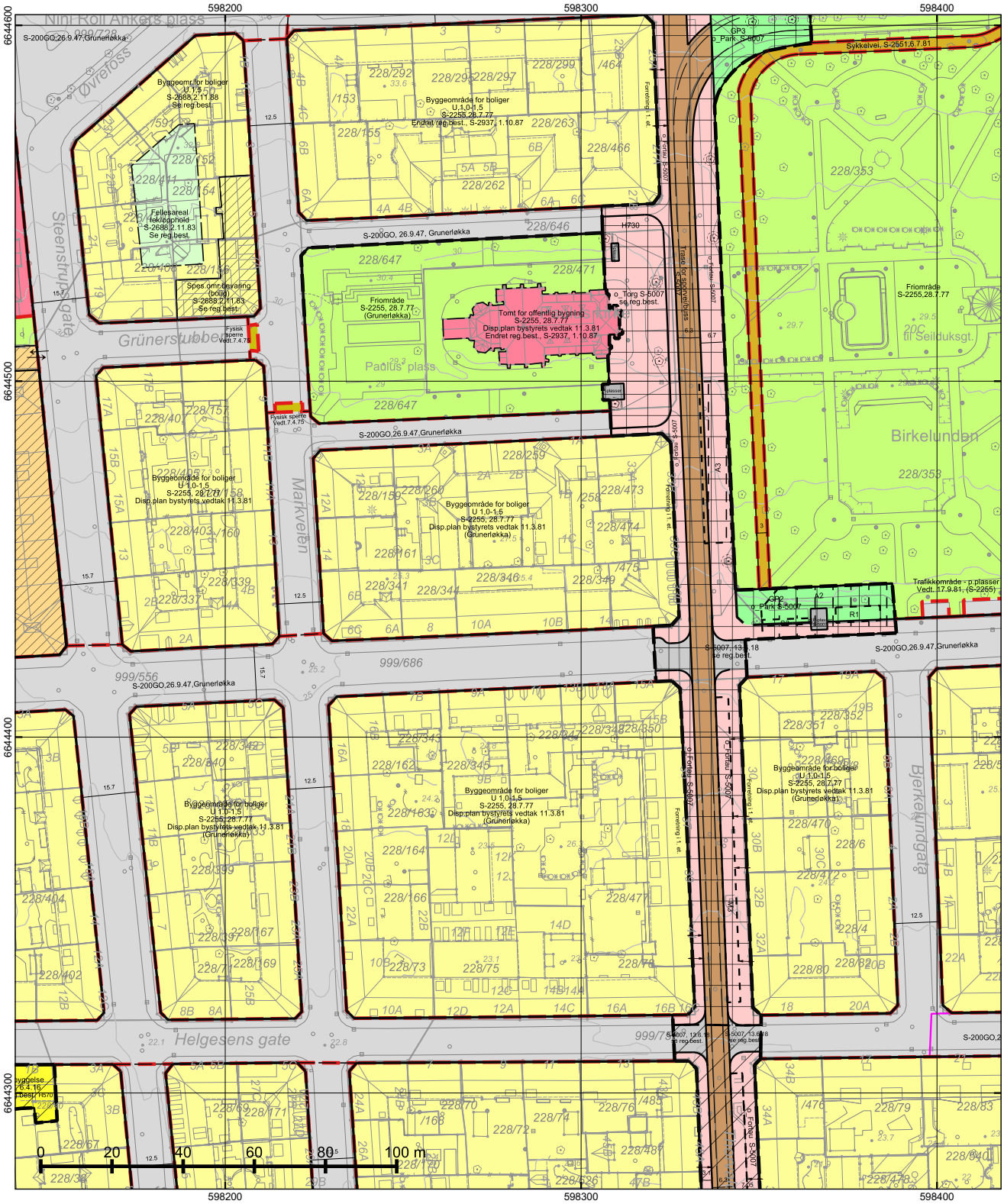
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150659/ 86523598
Deres ref.:
Adresse: Seilduksgata 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/346

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

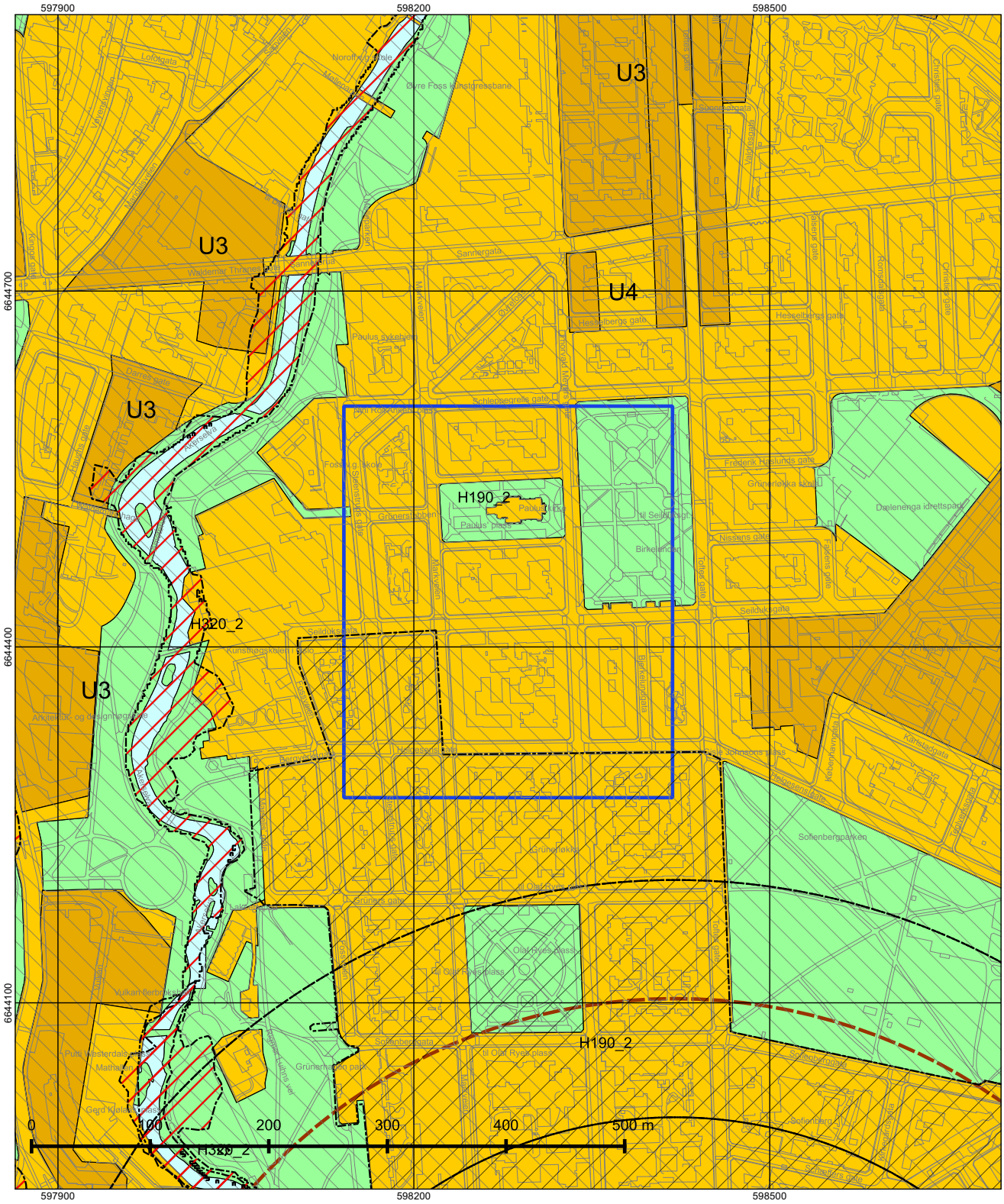
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

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

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

- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150659/86523598
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

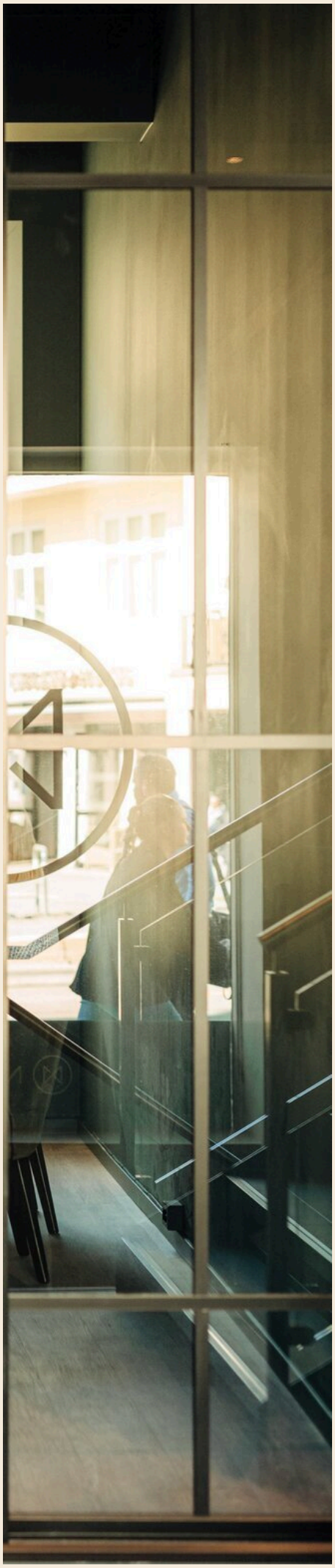


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

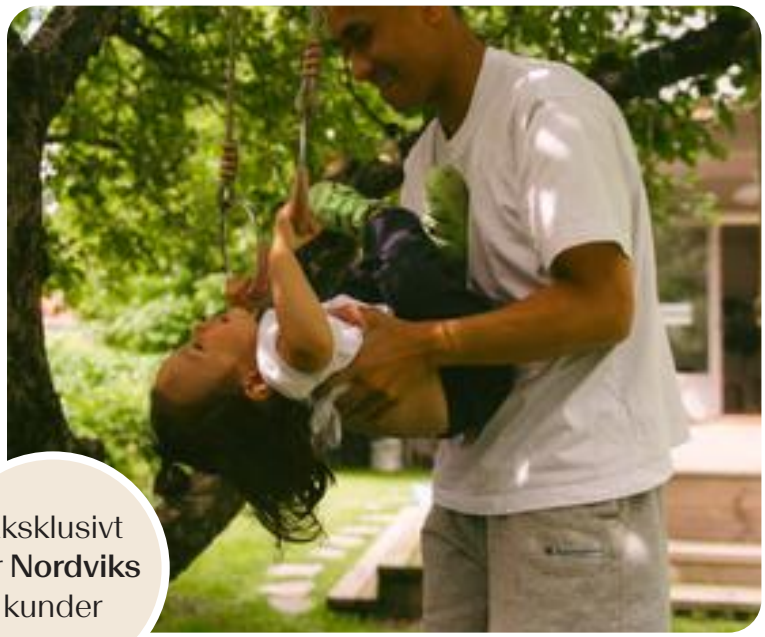


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0417/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Seilduksgata 10A 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 346 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

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