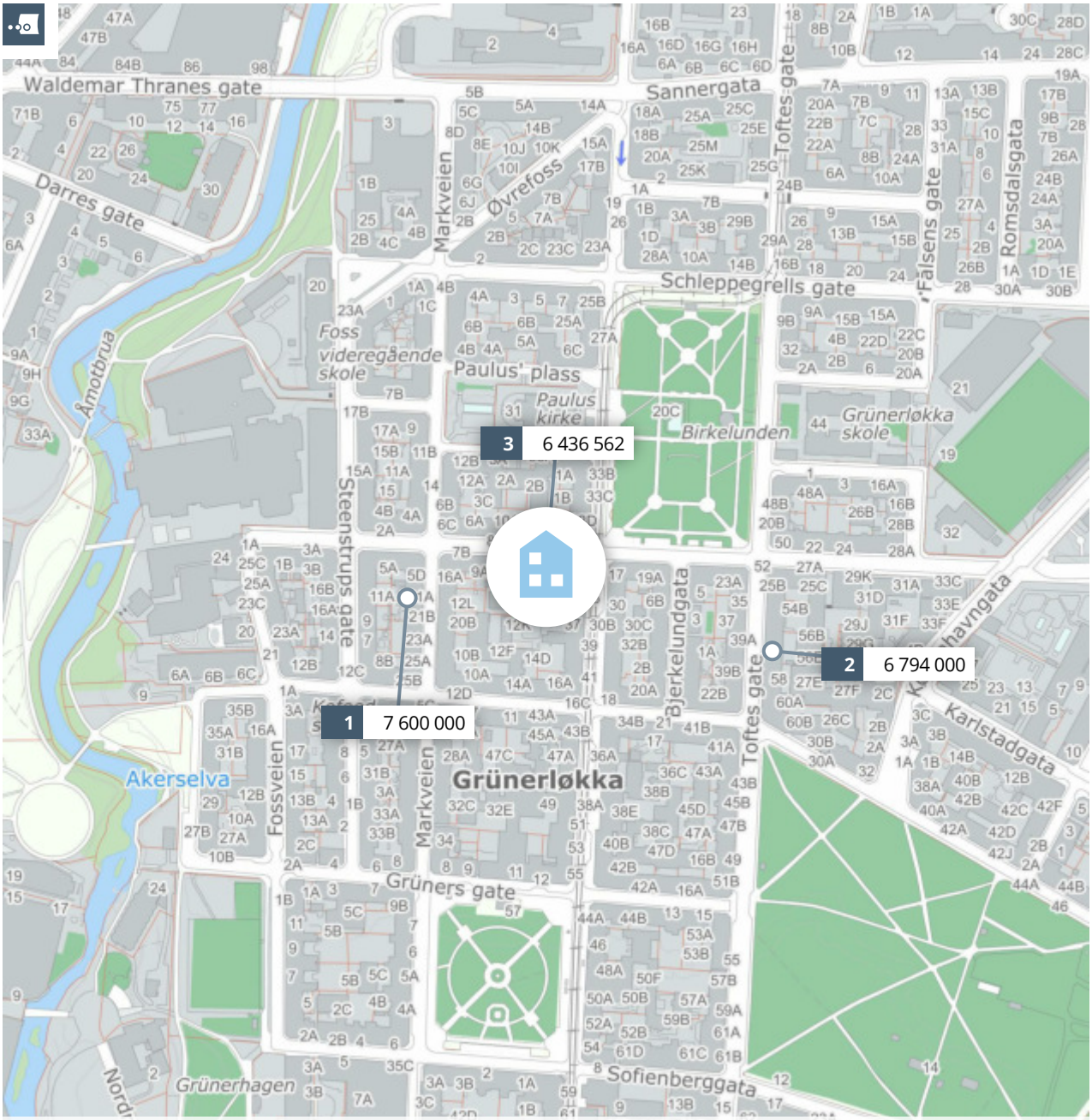
SEILDUKSGATA 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglerinfo
Årsmøtedokumenter 2024
Vedtekter Sameiet Seilduksgata
Vedtak Balkonger
Byggeanmeldelse Våningshus
Tegninger byggeår
Reg kart
Husordensregler
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SEILDUKSGATA 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seilduksgata 13 A, 0553 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 228 BNR 348 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 5

Verdivurdert til

6 500 000

44 000	6 544 000	105 548
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	10 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	5 790
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

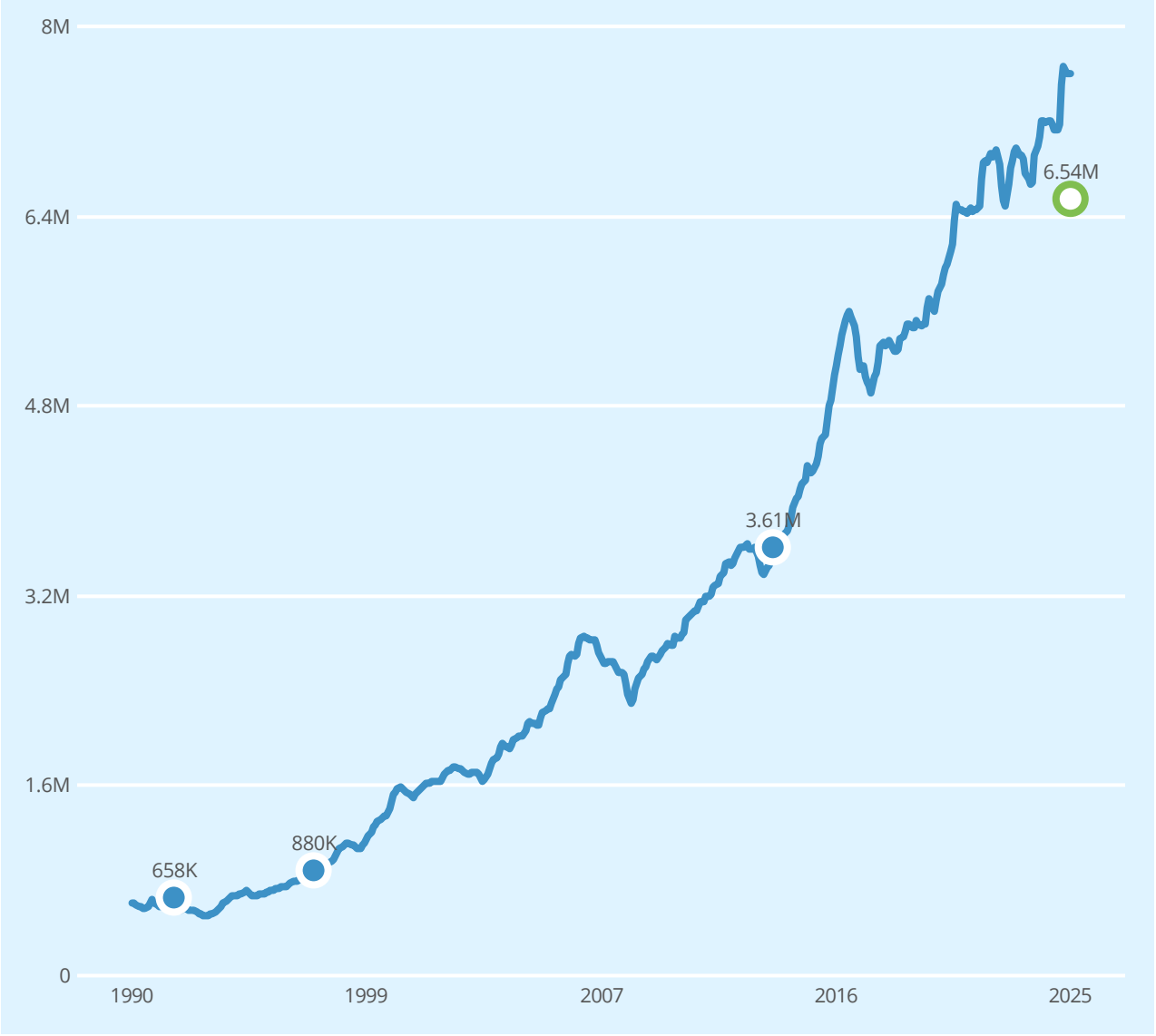
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Markveien 21 A 65 m²	1880	5. etg	1 sov	21.01.2025	7 500 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**116 923**
2	Toftes gate 56 F 66 m²	1881	4. etg	3 sov	13.11.2024	6 470 000	**6 450 000**	344 000	6 794 000	**102 939**
3	Seilduksgata 13 A 58 m²	1892	2. etg	2 sov	09.04.2025	5 500 000	**6 400 000**	36 562	6 436 562	**110 975**

Lys klassisk 3-roms på 62 kvm sentralt plassert mellom Birkelunden og kunsthøyskolen (KIO) i hjertet av øvre Grünerløkka.

Totalrenovert i 2014. God takhøyde, store vinduer, gjennomgående planløsning, luftig og romslig atmosfære. Stor stue med peisovn og åpen løsning mot moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. To soverom mot stille bakgård. Sydvendt balkong mot åpent hageanlegg. Delikat pent flislagt bad, med badekar, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. God lagring i loft- og kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.03.2014	08.04.2014	05.05.2014	3 290 000	3 600 000	5 803	3 605 803	1
25.02.1997		25.02.1997	-	880 000	-	880 000	
04.12.1991		04.12.1991	-	658 000	-	658 000	
11.03.1991		11.03.1991	-	1 306 000	-	1 306 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. ev er for høy her

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 5 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 157 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 5 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

6.5M
6.4M
6 362 000 Salgspris i snitt
6 294 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

117 269 Grünerløkka rode 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 971 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

105 548 Seilduksgata 13 A Totalpris 6 544 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Seilduksgata 13, 0553

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 348, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25079 **Referansenummer:** KR6569

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Tore Hessen

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 5 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

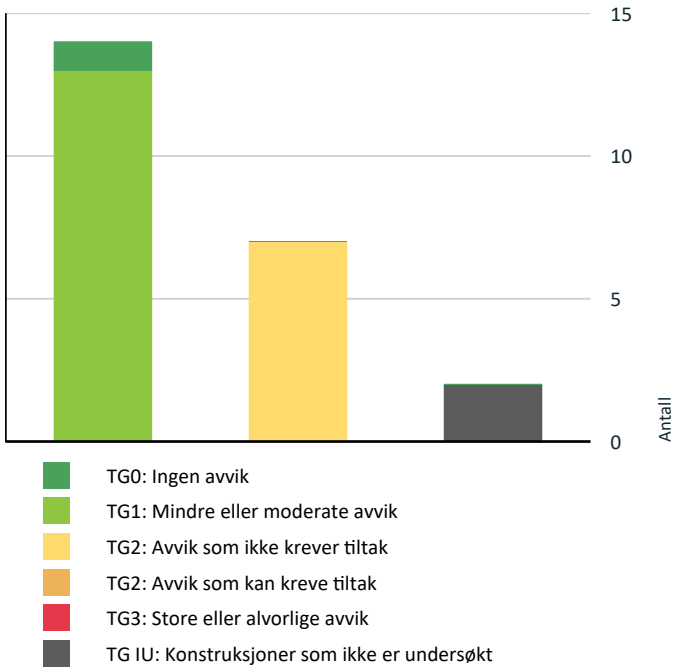
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt-tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

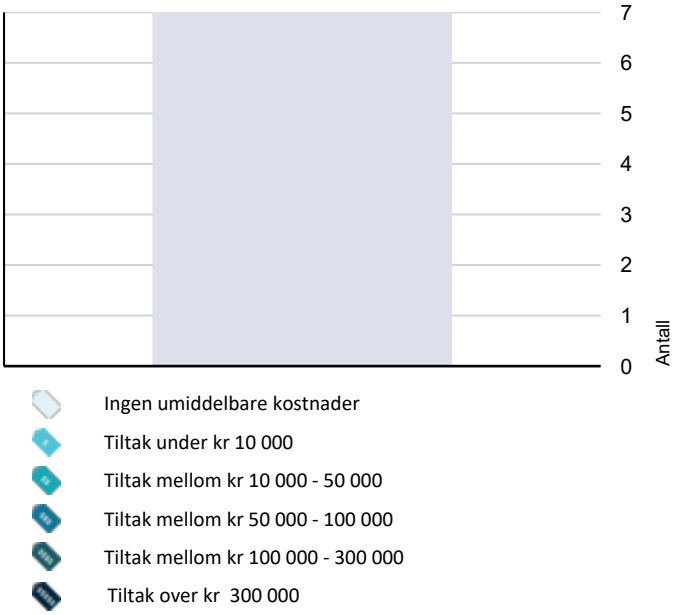
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Nytt bad, nytt badegulv med elkabler, badekar og dusj og alt av nye rør. Hele leiligheten fikk nye plater på vegger og i tak, og ny parkett i stuen og på soverommet. Endret på noen vegger, flyttet en dør til soverommet, og bygget inn det store skapet i gjesterommet, og bygget inn klesskap og heng i soverommet. Det ble montert lys/spotlys i takene, og ny peis ble installert, samt nytt IKEA kjøkken med nye rør og benker, integrert kjøl/frys. Electrolux oppvaskmaskin ble skiftet til helt ny i 2023. Arbeidet utført av: 1. Seba Sebastian Falinski (driver nytt firma nå) Org. 896 719 602 2. Pablorør VVS Pawel Maciejczak Org. 995 289 490
2025	Modernisering	Hele gården/Sameiet har brannsikret kjelleren med gipsisolering av og nye strømkabler etter forskrifter. Taket på gården ble reparert for lekkasjer i 2024, og det er vedtatt at det nå skal installeres brannsentral med sensorer i alle etasjene. Dette skal være inkludert i felleskostnadene som ble hevet drastisk i fjor.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Eldre trerammer med 2-lags energiglass. Ingen tydelig datomerking på glasset. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra ett soverom.
Slitte treheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Vurdering av avvik:

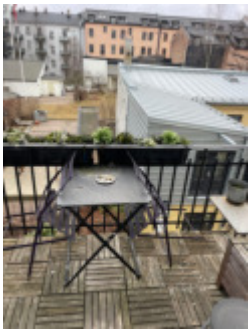
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater og panel.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,73 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Kamin fra 2013 i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Ifølge eier er pipene oppgradert med stålrør og det er foretatt kontroll i 2025.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Garderobeskap

Hyller og heng på ett soverom.
Det er laget garderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i fuge mellom gulv/ vegg ved dør.
To hull med plugger etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte ut silikonfuger.
Ta ut plugger og legge silikon i hull slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets

vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. Hjelpesluk. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen.
Synlig membran i hovedsluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

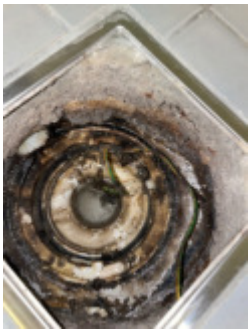
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badekar er en god løsning for å få vann rett i sluk. Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, innmurt badekar, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning og fellesoppgang.
Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning, lys/lyslist under overskap, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe i underskap på kjøkken.
Ballofix stoppekraner uten vridere. Disse stoppet vannet ved testing.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i sameiet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

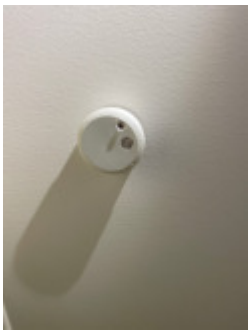
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

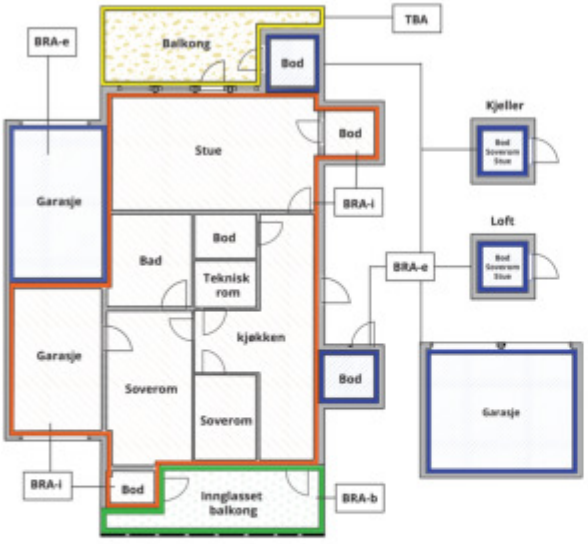
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	62			62	4
Loft		3		3	
Kjeller		7		7	
SUM	**62**	**10**			**4**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, Bad, Garderobe, 2 Soverom, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod med gulvareal på 3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,7 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt-tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Brannceller

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

Kommentar: Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring. Brannskillet anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	62	0

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Vigdis Augusta Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	348		5	282 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Seilduksgata 13

Hjemmelshaver
Dale Vigdis Augusta

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Seilduksgata 13	63 / 509	OBF	913415221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og populært boområde på øvre Grünerløkka i stikkvei på vestsiden av Thorvald Meyers gate. Enkel adkomst til Oslo sentrum med buss og bytrikk (linje 11, 12 og 13).
Ringnes Park er noen minutters gange fra leiligheten, og der finner du både dagligvarer, treningssenter, blomsterbutikk, kafé og kino.
Det er også gangavstand til Akerselva med turmuligheter som strekker seg opp til Maridalen og ned til Bjørvika. Rett på andre siden av Akerselva ligger Vulkan med blant annet populære Mathallen.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, garderobe, 2 soverom og åpen kjøkkenløsning og stue.

Utgang til balkong fra ett soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. IKEA kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2014	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	2189773			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler		Elektronisk utgave. Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2025	
2	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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/KR6569

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250044

Selger 1 navn
Vigdis Augusta Dale

Gateadresse
Seilduksgata 13

Poststed	Postnr
Oslo	0553

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89881379

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250044

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Allt av røropplegg i leiligheten ble utført av Pawel Maciejczak, faglært og eier av Pablorør VVS, i 2014.
Arbeid utført av	Pablorør VVS, orgnr 995 289 490 og av entrepenør murer og snekker Sebastian Falinski med firma; SEBA orgnr 896 719 602. Han driver i dag et nytt firma BOMONT som utfører andre oppussinger for meg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert med nytt gulv, alle nye røropplegg i støpt gulv, nye vegger og installasjoner og innredning.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Organisert av styret i gården, jeg har ikke navn på utførende håndverker.
Arbeid utført av	vet ikke

Document reference: 302250044

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftsleilighet ble bygget på 90-tallet i ene halvdelen av loftet. Resten er boder, og rømningsvei ved brann.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gården står på vernet liste hos Byantikvaren, og utbygningen ble godkjent.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250044

Tilleggskommentar

Jeg totalrenoverte leiligheten da jeg kjøpte den i 2014. Jeg har brukt leiligheten selv ute utleie, i alle 11 årene. Det har ikke vært noen skader eller problemer i denne perioden, det er ingen grunn for meg å kjøpe en boligselger -forsikring, da det ikke er noen ting som vil oppstå som vil dekkes av en forsikring.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250044

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Augusta Dale	8dbb8951d1d4685c5529c9598c536133475ffcc2	02.05.2025 13:22:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250044

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERINFO

Boligopplysninger:

Sameiet Seilduksgata 13		**Vår ref.:**	839/5	**Fødselsdato eier:**	31.07.1956
Seilduksgata 13 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0554 OSLO		**Eiere:**	Vigdis Yran Dale		
Organisasjonsnr:	913 415 221	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 790**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	960
	Felleskostnader	4 830

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	44 878	Gjeld siste årsoppg.:	54 402
Klient ajourf. lån:	362 592	Klient gj. s. årsoppg.:	390 317

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368394983, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2025: 8.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 25.02.2025: 362 592

Andel av saldo: 44 879

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 25.02.2025

Utestående saldo: **-1 170**

Felleskostnader:	-1 170	Restanse:	28 950
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	30 120

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	54 402	Andre inntekter:	151
Annen formue:	0	Utgifter:	2 668		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/348 - seksjon:5
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2189773

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Seilduksgata 13	**Vår ref.:**	839/5	**Fødselsdato eier:**	31.07.1956
Seilduksgata 13 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0554 OSLO	**Eiere:**	Vigdis Yran Dale		

Organisasjonsnr: 913 415 221

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

KABEL-TV/BREDBÅND
Sameiet har avtale med GlobalConnect.

TRAPPEVASK
Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

Annen informasjon:

ÅRSMØTEDOKUMENTER 2024

SAKSLISTE

Årsmøte i Sameiet Seilduksgata 13, torsdag 21.mars 2024

Både eiere og leietakere er velkommen til å delta. Møtet gjennomføres digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder, Elisabet Dahle

1.2 Valg av møtesekretær

Styret foreslår Svein Erik Jakobsen

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen

Styret foreslår Katja Benneche Osvold og Lilly Kvilhaug

1.4 Opptak av navnefortegnelse

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Styrets beretning og årsoppgjør for 2023

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

Videre har styret utarbeidet en HMS-plan. Styret kommer tilbake til hvordan denne følges opp i løpet året.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Budsjett 2024, inklusiv forslag om økte fellesutgifter

Se eget saksdokument.

5. Vedlikehold og dugnad

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

Styret har ingen nye konkrete planer for vedlikehold, men det må påregnes et økende behov framover. Det foreslås derfor økte fellesutgifter, se sak 3 budsjett 2024.

5. Valg av styre i Sameiet Seilduksgata 13

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

Styreleder: Elisabet Dahle

Styremedlem: Christine Hofseth

Styremedlem/økonomiansvarlig: Svein Erik Jacobsen (på valg)

Styret foreslår at Svein Erik Jacobsen velges for to nye år.

8. Eventuelt

PROTOKOLL

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

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

Det var ingen fullmakter.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Elisabet Dahle (styreformann) ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av møtesekretær

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

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen

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

1.4 Opptak av navnefortegnelse

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

1.5 Godkjenning av saksliste

Utsendt saksliste ble godkjent.

2. Styrets beretning og årsoppgjør 2023

Styrets beretning ble utsendt før årsmøtet som følger:

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak vært knyttet til vedlikeholdsarbeidet knyttet til taket. Vedlikeholdsutgiftene i 2023 har vært mye større enn antatt og budsjettert med. Vi gjennomførte i begynnelsen av året en oppgradering av callinganlegget og planla ytterlige utbedringer i loftsleiligheten gjennom skifte av vinduer som var i dårlig stand. Da det ble oppdaget fuktskader i loftsleiligheten også, ble det igangsatt takarbeider og skifte av vinduer med et sammenlagt estimat/budsjett på 250.000,-. Etter utførelse på vårparten ble kostnadene noe billigere enn antatt på grunn av et lavere tilbud på taktekking. Samtidig ble det oppdaget mangler på eksisterende tekking

flere steder på taket som styret ble gjort oppmerksom på. Etter ferien ble det oppdaget at opprinnelig lekkasje ikke hadde stoppet. Styret besluttet da å gjenoppta arbeidet på taket med samme utførende for å tette lekkasjepunkter og utbedre mangler som det var gjort oppmerksom på, spesielt rundt de utskiftede takvinduene. Dette arbeidet viste seg å bli svært omfattende og tidkrevende, og det ble etter hvert et svært anstrengt forhold mellom sameiet og utførende. Arbeidet var planlagt å avsluttes til jul, men mangler gjorde at arbeidet strekte seg godt utover året. Arbeidet har omfattet tetting av diverse lekkasjepunkter, ny omfattende tekking rundt takvinduene, nye pipehatter, slemming/pussing av murpiper, skifte av takluke og skifte av mønepanne. På grunn av tidkrevende arbeid og dyr leie av sakslift ble utgiftene svært store, i størrelsesorden 650.000,- mot de opprinnelig estimerte 250.000,-. De ekstra utgiftene ble i 2023 ble dekket av opparbeidet egenkapital samt et ekstraordinært innskudd fra seksjonseierne på til sammen 100.000,-. En del av utgiftene påløp imidlertid etter årsslutt og påvirker således budsjettet for 2024. Videre har styret utarbeidet en HMS-plan. Styret kommer tilbake til hvordan denne følges opp i løpet året.

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

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

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter diskusjon ble følgende besluttet:

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

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

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

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

4. Budsjett 2024

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

Følgende bemerkninger knyttes til budsjettet:

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

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

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

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

5. Vedlikehold, dugnad

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

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

6. Valg av styre i Sameiet Seilduksgata 13

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

Styreleder: Elisabet Dahle

Styremedlem: Christine Hofseth

Styremedlem/økonomiansvarlig: Svein Erik Jakobsen (på valg)

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

7. Eventuelt

Det var ikke fremmet saker under eventuelt.

Oslo, 21.mars 2024

Katja Benneche Osvold

Katja Benneche Osvold

(valgt til å undertegne protokollen)

Lilly Kvilhaug

Lilly Kvilhaug

(valgt til å undertegne protokollen)

VEDTEKTER SAMEIET SEILDUKSGATA

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

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

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

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

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

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

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

4. Panterett for sameiernes forpliktelser

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

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

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

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

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

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

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

10. Trappevask
Trappevask er inkludert i husleien.

11.
12. Styret
Jfr. E§§54 flg.

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

Styret sitter i ett år.

Styret velges av og blant sameierne på sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet vedtar honorar for styret og evt. delegerte oppgaver.

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

På begjæring foretas avstemming skriftlig og hemmelig.

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

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

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

20. Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses.

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

Det tilkommer styret å påse at disse etterleves.

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

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

VEDTAK BALKONGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ark. MNAL Ola Kielland-Lund
Oppegårdsveien 8 B
1400 SKI

Dato: 10 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200211696-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Flatland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 13B	Eiendom:	228/348/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Seilduksgata 13	Adresse:	Seilduksgata 13, 0553 OSLO
Søker:	Ark. MNAL Ola Kielland-Lund	Adresse:	Oppegårdsveien 8 B, 1400 SKI
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden beskriver oppføring av balkonger på fasade mot bakgård.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 4 og 5, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:
Søknaden beskriver oppføring av balkonger på fasade mot bakgård.
Balkongene forutsettes utført av stålprofiler, knektet ut fra vegg, festet til vertikale veggskinner, malt som bakenforliggende vegg. Dekket er beskrevet tett, med lys underside.

Spesielle forhold:
Eiendommen Seilduksgata 13B ligger innenfor Birkelunden kulturmiljø, som Riksantikvaren har foreslått fredet etter kulturminnelovens § 20. Riksantikvaren forutsetter at området behandles som fredet inntil fredningssaken er sluttført.
Som en del av Oslos unike og homogene murgårdsmiljø fra slutten av 1800-tallet, omfattes eiendommen av kongelig resolusjon av 31. 08. 01 til Oslo kommuneplan 2000.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen Seilduksgata 13B er regulert til byggeområde for boliger, og omfattes av reguleringsplan S – 2255, vedtatt 28. 07. 77.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende estetisk utforming.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplan er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Uttalelser fra annen myndighet:
Saken har vært forelagt Byantikvaren, som i en forhåndsuttalelse av 13. 08. 02, konkluderer slik:
Byantikvaren kan anbefale oppføring av balkonger på den aktuelle fasaden, under forutsetning av at de reduseres i bredden og begrenses til vindusaksen nærmest endeveggen. Vi anbefaler dessuten at nye balkongdører får et enkelt uttrykk uten skjemmende aluminiumslister og at rekkverket får et transparent uttrykk (for eksempel vertikalt spilerekkverk, som vist på tegning forelagt i møte).
I samrådsmøte av 15. 01. 03 anbefales i hovedsak tiltaket, med en ytterligere justert plassering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket medfører økt bokvalitet for beboerne.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro Taugbøl
seksjonsleder

Marianne Flatland
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren i Oslo, P.b 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo

Vedlegg:
Godkjent kontrollplan
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ark. MNAL Ola Kielland-Lund
Oppegårdsveien 8 B
1400 SKI

Dato: 29 DEC 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211696-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Flatland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 13B	Eiendom:	228/348/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Seilduksgata 13	Adresse:	Seilduksgata 13, 0553 OSLO
Søker:	Ark. MNAL Ola Kielland-Lund	Adresse:	Oppegårdsveien 8 B, 1400 SKI
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02. 12. 03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 10. 02 03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av seks stk. balkonger på fasade mot bakgård. Balkongene oppføres over 2., 3. og 4. etasje.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsleder

Marianne Flatland
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

BYGGEANMELDELSE VÅNINGSHUS

Seildūksgt. 13

Jm. 9/1 1890

6 Våningshus.

J.-No. .....

H. D. J.-No. 53.90
Bilag.

STADSKONDUKTØREN 501/90. KRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1477-90 KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse

BYGNINGSKOMMISSIONEN 81/90. KRISTIANIA

til 2den Distrikt.

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

Seildugsgade, skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 157 □ Meter i 4 Etager, Uthus 8 □ Meter i .. do. } tilsammen: 165 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mer end tilstrækkelig

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

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

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

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 2,80

Fundamentering (§ 26) Granitstensmur paa Heller eller Flaaker.

Grundbeskaffenhed Lerbund

Isolation (§ 25) Sandlagspap.

Drainering 1 6 cm Drainrør rund Grundmuren og Afløb gjennem Rør til Kloaken

Bygningsmateriale, § 26 Grundmur

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

Tagtækning, § 35 Skifer paa Bordtag.

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

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

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

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 ildfast Trappe.

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

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) ingen.

Lokum, (§§ 63 og 64) paa Gaardspladsen med vandtæt Beholder af Rensrigsteller fastslaat i Cement paa cementeret Sten. dannet og Luftpibe fra Beholderen til over Tag.

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

Kristiania den 4 April 1890

N. M. Larsen

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

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

STADSKONDUKTØREN 501/90. KRISTIANIA

520/90. 543/90. 639/90

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Beboelseshus med Trinde

for Matr.-No. 63 & 64 Seildugsgaden

Indleveret 5 April 1890 Attesteret 10-10-90

BYGNINGSKOMMISSIONEN 81/90. KRISTIANIA

Overesendes den derede Sundheds Kommissions Syn angaaende 1ste Etages Plan med de øvrige Etagers Planer a og b Kamme hvis at staa over Vindusaabningen a og Portaabningen b i 1ste Etage og Pilaren c fra Storste Dybde over Vinduet c. Gjøres opmærksom paa dette Forhold har Eieren forklaret, at han agter at anbringe 2 Stk 2" Jernbjelker i Facaden, saa langt dem det maatte ansees fornødent og ligeledes over Portaabningen hvor Gaarden, der vil blive belastet med Pilaren d. Naar disse føres saalangt dem over fra Pilaren d (i Facaden mod Gaden) og forsynes med forsvarlige Ankere ud i begge Ender, skal Arrangementet formentlig ansees betryggende.

Indstilles forsvrigt til Approbation.

Christiania den 5 April 1890.

Chr Linthoe

Tagconstruktionen maa formentlig underskiftes ved Tagstol saaledes som anginet i Overensstemmelse med Kland.

D. T.

POLITIKAMMERET CHRISTIANIA 131/90 BRANDINSPEKTØRENS KONTOR

Vides at bemærke ved Privetterne.

Chr 8/4 90

Pihlmann

Een fuldstændig Stabilitets beregning for den paatænkte Jerndragere maa vedlægges.—

Christiania 10.de April 1890

Chr Bull

Tilbageendes Hr. Stadsconducteur ledsaget af den begjærede Stabilitetsberegning.

Christiania den 12 April 1890.

Lars. Lindtvedt

STADSINGENIØREN
477-90

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

Christiania 14de April 1890

G. Bull

"Høideforholdet af Tilbygningens Midtlinje forbi M.M. 13 bestemmes ved den rette Linje, som tænkes trukken fra Dens Skjæringspunkt med Thv. Meyers Gaards Østre Side til dens Skjæringspunkt med Mærkvoxens Vestside, førstnævnte Punkt havende sin nuværende paa Kaien 26,4 m beliggende Høide, sidstnævnte Punkt beliggende paa Kaien 25,4 m.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm paa 60 cm. Draineringen maa udføres efter Reglerne paa Kjældergulvene. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa hvor de gaar gjennem Kjælderen lægges i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer saavel for Vand som Kloak, maa ogsaa være i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 21 cm høiere end Kjældernedenes Overkant. —

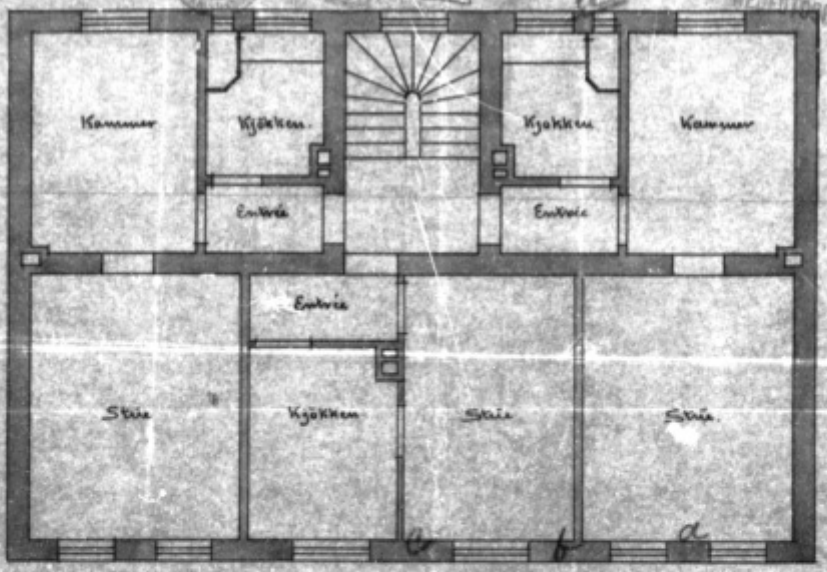
Afløb fra Bingen forbydes.

Christiania Brandinspektorat 17 April 1890.

Chr. Thams

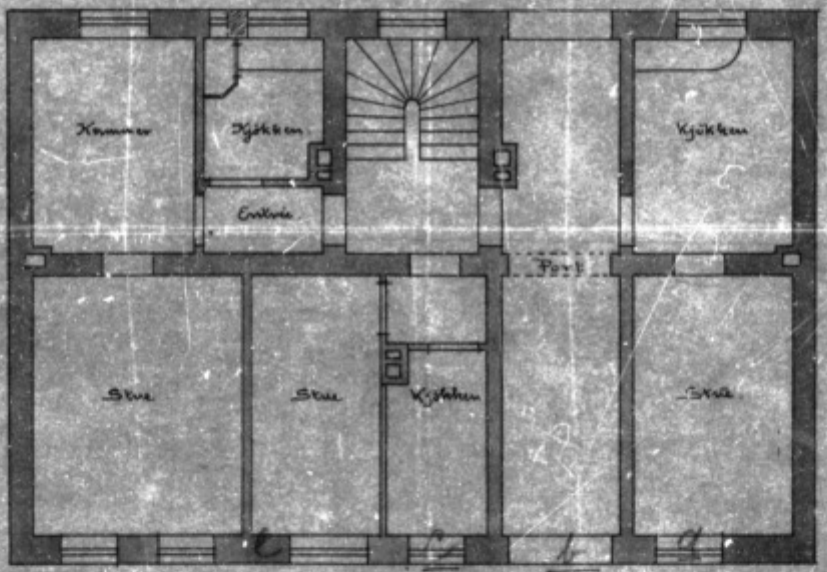
TEGNINGER BYGGEÅR

Tilsl.-No. 83.90
Etage
501/90
ad 477-90 I
13 Seilduksgaten
KRISTIANIA
Bygge-
Afdeling
HENSTØPSPAPPERT 19 K

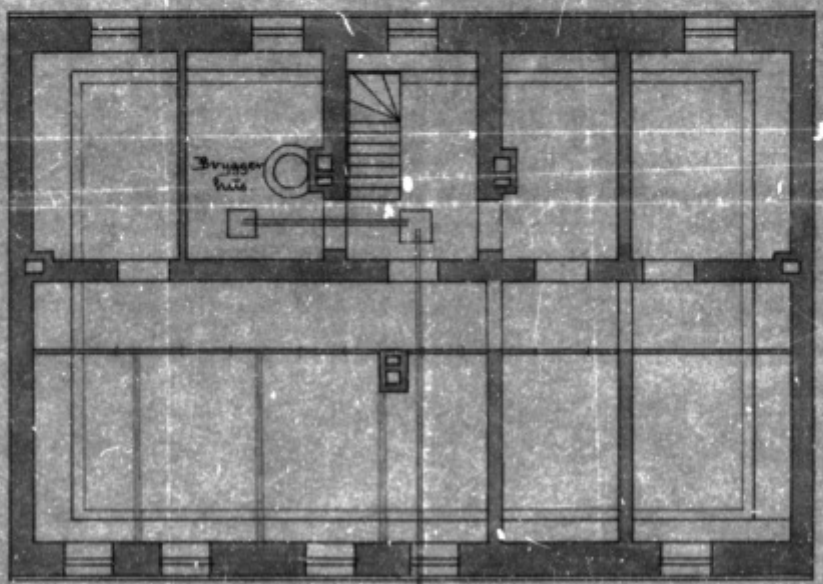


2ᵈᵉ 3ᵈᵉ 4ᵈᵉ Etage.





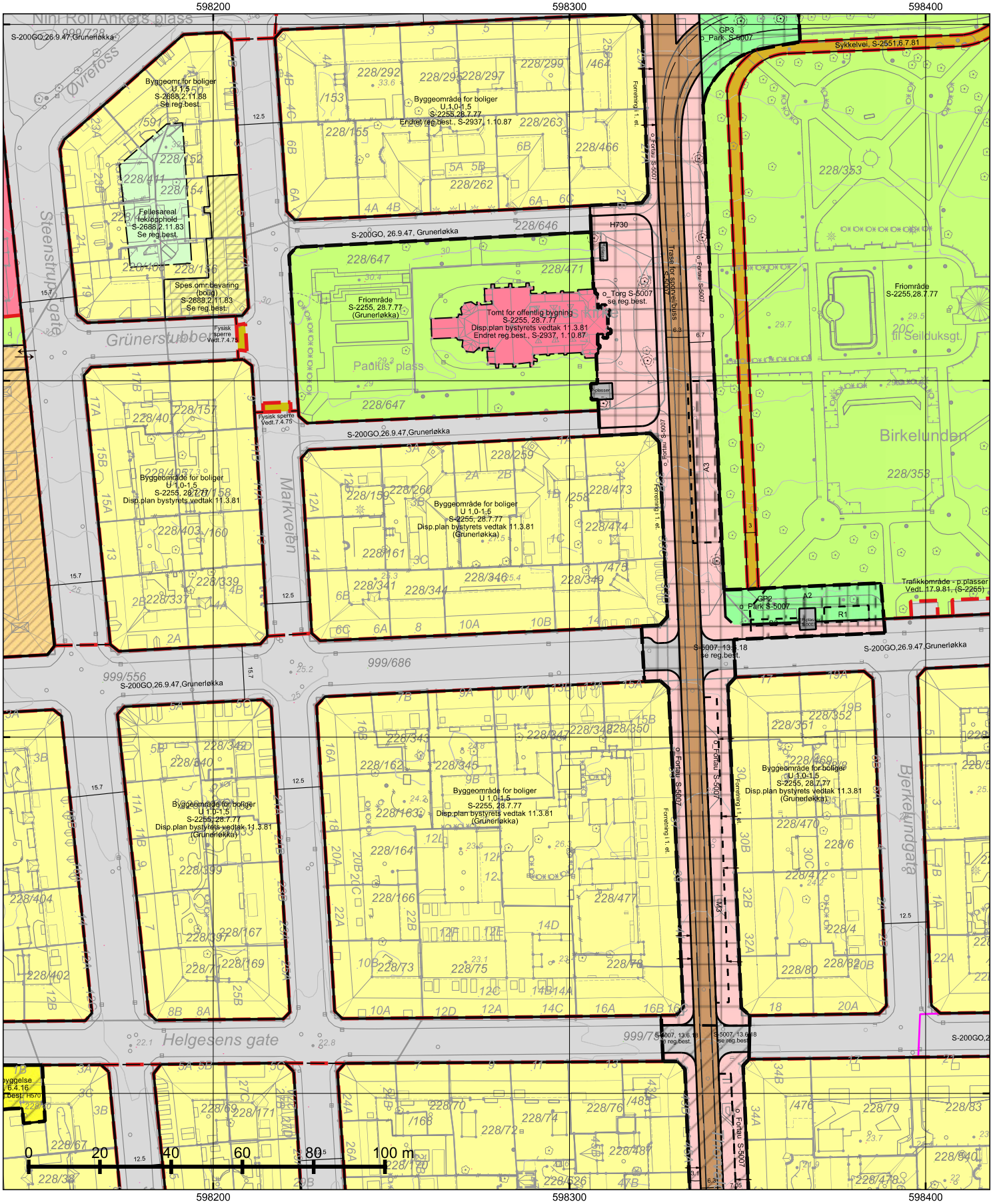
1ᵉᵗ Etage.



Kjælder.

13 Seilduksgaten

REG KART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2024
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132623/ 86495355
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003980
Adresse: SEILDUKSGATA 10A
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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SEILDUKSGATA 13

Vedtatt på årsmøtet 28.oktober 2021

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig*, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

*Unntak: Seilduksgata 13, 1.etasje- utleie av lagerrom

2.2 Støy

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

2.3 Innvendig vedlikehold

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

2.4 Vasker og sluk

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

2.5 Frostskader

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

2.6 Lekkasjer og stoppekraner

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

2.7 Elektriske anlegg

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

2.8 Tørking, lufting, risting av tøy

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

2.9 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

2.10 Aktiviteter som kan føre til brann

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

2.11 Grilling

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

3 UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

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

4 LEILIGHETEN UTVENDIG

4.1 Ensartet fasade

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

4.2 Balkonggulv

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

5 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

5.1 Trappeoppganger og korridorer

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

5.2 Kjellerganger og loft m.v.

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

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

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

6 YTTERDØR, PORT OG PORTTELEFON

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

7 SØPPEL

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

8 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved

klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

9 BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

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

10 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

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

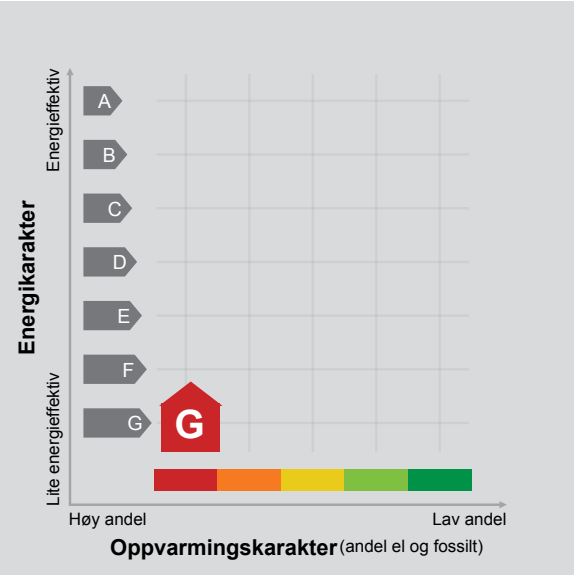
Henvendelser, klager, osv. om leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 13A
Postnummer	0554
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-113915
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Seilduksgata 13
Gnr. 228 Bnr. 348 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0044

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 62 59 83

E-post: tore.hessen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater