PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SEILDUKSGATA 2 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Nabovarsel

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Seilduksgata 2 A, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 337

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 55 m²

Taksthuset 1

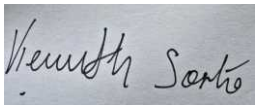
Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 22.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1194 **Eiendomsverdi ref nr:** PK1015

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje fra 1893.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller bod er oppført med betongkonstruksjoner og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 7m2.

Loftsbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 6m2.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG

Gå til side

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk, og en av dem er en malt balkongdør i tre.
Dørene har 2-lags glass.
Inngangsdør er eldre enn 2013, men hvilket årstall er ukjent.
Det er balkong bygget av stålkonstruksjoner med stålrekkverk.
Balkong ble målt til ca. 4m2.
Rekkverk ble målt til ca. 101cm.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er av malt furu og flis.
Vegger og himling har malte, glatte flater og vegger med murkonstruksjoner.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Ved enkel nivellering av stue måles det et totalt avvik i rommet på 41mm, og 18mm over en avstand på 2 meter.
Boligen er ikke oppført med radonsperre.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.
Vært tilsyn på pipe i 2025.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 55mm fall mot sluk.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Avstanden mellom målepunktene er ca. 2m.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår er 1950.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.
Nytt brannvarslingsanlegg i blokka montert i 2024.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

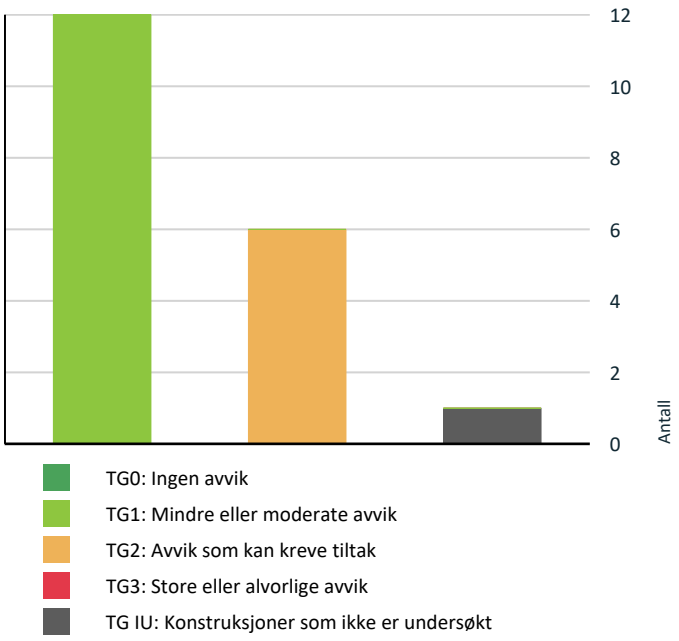
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er endret planløsning på leiligheten ihht originale plantegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1893

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og en av dem er en malt balkongdør i tre. Dørene har 2-lags glass.
Inngangsdør er eldre enn 2013, men hvilket årstall er ukjent.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje i håndtaket på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold eller utskiftning av håndtaket på inngangsdøren for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje, som kan føre til at døren ikke lar seg åpne eller låse tilfredsstillende.

Det bør utføres vedlikehold eller utskiftning av håndtaket på inngangsdøren for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje, som kan føre til at døren ikke lar seg åpne eller låse tilfredsstillende.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong bygget av stålkonstruksjoner med stålrekkverk.
Balkong ble målt til ca. 4m2.
Rekkverk ble målt til ca. 101cm.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av malt furu og flis.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater og vegger med murkonstruksjoner.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Ved enkel nivellering av stue måles det et totalt avvik i rommet på 41mm, og 18mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.
Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukskomfort, samt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og forkortet levetid på gulv.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.
Vært tilsyn på pipe i 2025.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 55mm fall mot sluk.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Avstanden mellom målepunktene er ca. 2m.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og luktproblemer i boligen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få tilstanden på avløpsrørene vurdert av rørlegger, og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å sikre videre funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre støpejernsrør kan svikte plutselig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre er risiko for vannskader og driftsstans.
Dett tilhører borettslagets vedlikeholdsplan.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår er 1950.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har håndslukker og røykvarslere.
Nytt brannvarslingsanlegg i blokka montert i 2024.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

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

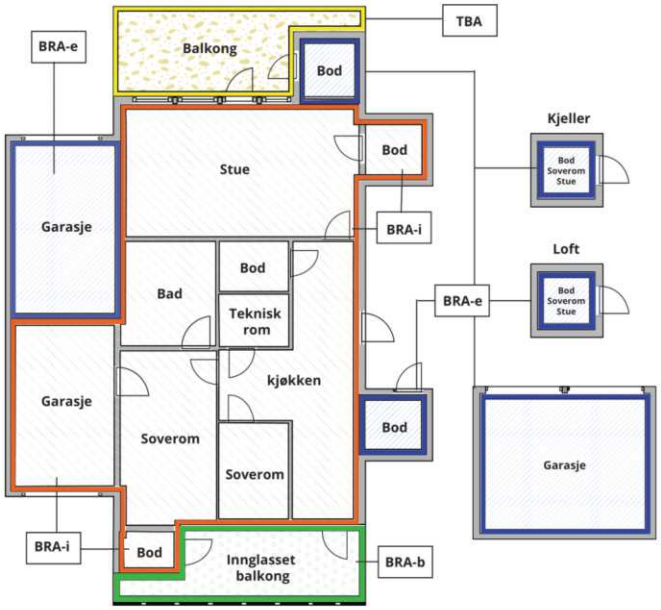
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	55			55	4
Kjeller		7		7	
Loft		6		6	
SUM	**55**	**13**			**4**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 54,6m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,99m.
Takhøyde bad ble målt til 2,46m.
Balkong ble målt til 4,3m2.

Bod i kjeller ble målt til 7,3m2.
Loftsbod ble målt til 5,9m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er endret planløsning på leiligheten ihht originale plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse malerarbeid,.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	337		0	467.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seilduksgata 2 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Seilduksgaten 2

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 2	950200219	H0301		Horgen Hege Marie, Horgen Victor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seilduksgata 2A ligger sentralt på Grünerløkka med kort avstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker, restauranter og et bredt servicetilbud. Området har gode rekreasjonsmuligheter med Birkelunden, Sofienbergparken og turstier langs Akerselva i gangavstand.
Det finnes også et godt tilbud av skoler, barnehager og treningsfasiliteter, noe som gjør området attraktivt for både familier og unge voksne. Samlet sett er dette et etablert og populært boligområde som kombinerer urbane kvaliteter med gode nærmiljø- og fritidstilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Varmekabler på bad.
Elektrisitet til panelovner.
Vedovn i stue.

Opplysninger gitt av eier

Nytt kjøkken i 2023.
Ny planløsning i leiligheten.
Heldekkende kobberspeil på vegg i stue.
Malt hele leiligheten.
Lagt fliser i gulv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.07.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.07.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	15.07.2026		Fremvist		Nei
Statens Kartverk	15.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260231
Addresse	Seilduksgata 2 A		
Postnr.	0553	Sted	OSLO
Selgers navn	Victor Horgen		
Selgers navn	Hege Marie Horgen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har eid boligen i 9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret gjennom borettslaget

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekt flis nede ved dusjveggen mot servanten. Sprekken har vært der siden 2018. Det er ikke påvist fukt i dusjen. Ref. takstrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt støpt gulv med heldekkende membran (vinyl). Smøremembran på vegger. Nytt sluk. Nye fliser på gulv og vegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra utførende.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble støpt nytt gulv med heldekkende membran (vinyl).

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt sluk ble byttet ut med nytt sluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, montert avtrekksvifte og nye downlights med dimmer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra leverandør.

Initialer selger:
V H
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet sluk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra leverandør

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Br.l gjennomførte en NEK 405 tidligere iår. Det ble avdekket noen avvik som elektriker nå har søkt om å utbedre.Har angitt en dato, men vet kun at det ble utført i 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se over

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	24.07.2026
Signert av	*Victor Horgen*
Signert av	*Hege Marie Horgen*

Initialer selger:
V H
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Seilduksgaten 2		**Vår ref.:**	228/14	**Fødselsdato eier:**	21.02.1968
Seilduksgata 2 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.12.1968
0553 OSLO		**Eiere:**	Victor Horgen, Hege Marie Horgen		
Organisasjonsnr:	950 200 219	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 865**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	608
	FELLESKOSTNADER	2 908
	Tillegg bredbånd	349

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	106 293	Gjeld siste årsoppg.:	107 037
Klient ajourf. lån:	2 247 627,27	Klient gj. s. årsoppg.:	2 263 366

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161028964, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.07.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 348

Saldo per 15.07.2026: 2 247 627

Andel av saldo: 106 294

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Annette Berg

Adresse: Seilduksgata 2 A

Postnr/-sted: 0553 OSLO

E-post: seilduksgata2brl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.07.2026

Utestående saldo: **3 865**

Felleskostnader:	3 865	Restanse:	3 865
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	107 037	Andre inntekter:	1 082
Annen formue:	21 968	Utgifter:	4 653		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 500
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1893

Gårds/bruksnr: 228/337

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78831885

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Borettslaget Seilduksgaten 2	**Vår ref.:**	228/14	**Fødselsdato eier:**	21.02.1968
Seilduksgata 2 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.12.1968
0553 OSLO	**Eiere:**	Victor Horgen, Hege Marie Horgen		

Organisasjonsnr: 950 200 219

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	228-010	P-rom	55
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne. Bygningen er fredet i henhold til forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø (FOR-2006-04-28-442). Borettslaget har i tillegg tegnet hussoppforsikring gjennom Norsk Hussopp Forsikring.
På ekstraordinær generalforsamling i 2020 ble det vedtatt at styret kan gi andelseiere midlertidig bruksrett til deler av fellesarealet for plassering av oppbevaringsbokser til barnevogn. Se vedtektene for nærmere informasjon.

LÅNEOPPTAK ÅM 2026
Det ble vedtatt på generalforsamling 20.04.2026 å gi styret mandat til å ta opp lån på opp til kr. 1.500.000 til gjennomføring av nødvendige brannverntiltak.

VEDLIKEHOLD
Det vises til siste årsmelding for en oversikt over vedlikeholdsarbeider som er gjennomført de senere årene. Informasjon om planlagte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak fremgår av protokollen fra ordinær generalforsamling 2025.

VAKTMESTER, RENHOLD
Borettslaget ivaretar selv oppgaver knyttet til rydding, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold. Renhold av fellesarealene utføres av Fortrinn i henhold til avtale med borettslaget, med fast rengjøring hver torsdag. Borettslaget har også avtale med Bygg og Taksikring AS om overvåkning og fjerning av istapper.

KABEL-TV
Borettslaget har kollektiv avtale med Global Connect om kabel-TV og bredbånd.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER, SKILT
Nøkler til port, inngangsdør til oppgang, kjeller, og loft bestilles hos låsesmed. Du trenger skriftlig bekreftelse fra styreleder for å få bestilt systemnøkler.

Annen informasjon:

Borettslaget Seilduksgaten 2

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 20.04.2026, kl 17:30

Sted: digitalt på Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til seilduksgata2brl@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Seilduksgaten 2 mandag 20.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:

Oppgi passord:

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Seilduksgaten 2

Mandag 20.04.2026, kl 17:30
digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Seilduksgaten 2

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret ber ikke om styrehonorar

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om bruk av lån

Styret tok opp et lån på 900.00 til rehabilitering takterrasse og piper i 2025. Arbeidene kostet 704.000. Resten av pengene står på borettslagets konto,

Styret foreslår å bruke resten av lånet på andre nødvendige brannverntiltak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret rett til å bruke pengnene fra lånet på på pålagte brannverntiltak.

4.2 Forslag fra styret om låneopptak

Borettslaget har krav fra brannvesenet om å utbedre og dokumentere avvik i brannteknisk tilstandsvurdering fra 2022. Styret har laget en handlngsplan som følges opp av brannvesenet. Denne er vedlagt innkallingen.

Flere av de større tiltakene som er pålagt oss vil koste mer enn borettsalget har midler til å betale uten å ta opp lån.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret lov til å låne opp til 1.500.000 kr til

gjennomføring av nødvendige brannverntiltak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret lov til å låne opp til 1.500.000 kr til gjennomføring av nødvendige brannverntiltak.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Annette Berg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tone Langbach

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gry Løge Lid

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Vidar Martinsen og Stian Johannesen-Tvedt

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 22.03.2026

Styret i Borettslaget Seilduksgaten 2

Styreleder, Annette Berg
Styremedlem, Tone Langbach
Styremedlem, Gry Løge Lid
Varamedlem, Stian Rostoft Johannessen Tvedt
Varamedlem, Vidar Martinsen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Seilduksgaten 2

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Annette Berg
Styremedlem, Tone Langbach
Styremedlem, Gry Løge Lid
Varamedlem, Stian Rostoft Johannessen Tvedt
Varamedlem, Vidar Martinsen

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på seilduksgata2brl@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Seilduksgaten 2

Borettslaget Seilduksgaten 2 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950200219. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Seilduksgaten 2 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Informasjon fra styret sendes til andelseiere på e-post. Andelseier er ansvarlig for at styret har riktig kontaktinformasjon.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget selv ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold.

Borettslaget Seilduksgaten 2 har avtale med renholdstjeneste Fortrinn. Renholdet skjer torsdager.

Boerettslaget har en avtale med Bygg og taksikring AS for overvåkning og fjerning av istapper.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Seilduksgaten 2 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til port, inngangsdør til oppgang, kjeller, og loft bestilles hos låsesmed. Du trenger skriftlig bekreftelse fra styreleder for å få bestilt systemnøkler.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Seilduksgaten 2, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Internkonroll brannvern fellesarealer er utført av styret
- Styret her sendt alle andelseiere skjema for internkontroll brannvern i boligene

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Seilduksgaten 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78831885.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025

- Rehabilitering fyringsanlegg (satt inn stålrør i pipene)

- Ny membran takterrasse

2023

- Nytt brannalarmsystem

2022
- Ingen større utbedringer utover å skifte låssylindere mm.

2021
- Skiftet varmtvannsberedere
- Ingen større vedlikeholdsjobber kun utbedring av tett sluk fra felles terrasse. (inkl. skader
på leilighet under)

2020
- Ingen større vedlikeholdsjobber

2019
- Skifte av takvinduer i loftsleilighet
- Oppussing av oppganger

2018
- Ingen større vedlikeholdsjobber

2017
- Sommeren 2017: Utskifting av callinganlegg
- Høsten 2017: Montering av brannstiger

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på økonomi, brannvern og vedlikehold.

31.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Seilduksgaten 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	844 946	839 060	842 081	959 273
Sum		**844 946**	**839 060**	**842 081**	**959 273**
Sum		**844 946**	**839 060**	**842 081**	**959 273**
Forretningsførsel og revisjon	2	73 855	69 477	71 000	75 000
Vedlikehold	4	756 832	45 495	50 000	50 000
Eksterne tjenester	5	108 363	84 568	116 000	113 000
Kabel-tv og bredbånd		67 008	92 544	67 008	67 008
Forsikring		139 354	130 713	140 000	152 000
Kommunale avgifter		208 757	198 219	224 000	245 370
Brensel og strøm		71 344	63 418	65 000	76 000
Andre driftsutgifter	6	47 554	19 137	15 000	30 000
Sum		**1 473 067**	**703 571**	**748 008**	**808 378**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-628 121**	**135 489**	**94 073**	**150 895**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-628 121**	**135 489**	**94 073**	**150 895**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	12 572	9 701	0	0
Rentekostnad	8	98 407	83 033	78 642	122 575
Andre finansposter	9	10 326	9 446	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-75 509**	**-63 886**	**-78 642**	**-122 575**
Årsresultat	**10**	**-703 630**	**71 604**	**15 431**	**28 320**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		858 637	-59 086	-62 472	-31 728
Endring i disponible midler	**10**	**155 007**	**12 518**	**-47 041**	**-3 408**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	3 915 961	3 915 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 915 961**	**3 915 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	17 564
Til gode av forretningsfører		0	200
Forskuddsbetalte kostnader	11	147 431	130 797
Andre fordringer		0	1 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		328 604	301 121
Sum omløpsmidler		**476 034**	**450 682**
SUM EIENDELER		**4 391 995**	**4 366 643**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	1 600	1 600
Annen egenkapital 1.1		2 701 369	2 629 765
Årets resultat	10	-703 630	71 604
Sum egenkapital		**1 999 338**	**2 702 969**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 263 366	1 404 729
Borettsinnskudd		117 100	117 100
Sum langsiktig gjeld		**2 380 466**	**1 521 829**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 227
Leverandørgjeld		11 509	131 177
Påløpne renter		682	442
Annen kortsiktig gjeld		0	6 000
Sum kortsiktig gjeld		**12 191**	**141 846**
Sum gjeld		**2 392 657**	**1 663 674**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 391 995**	**4 366 643**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Seilduksgaten 2

Sted:_____, dato:_____

Annette Berg	Gry Løge Lid	Tone Langbach
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	636 806	633 960	633 959	737 962
3607 Renter og avdrag	141 132	139 212	141 114	154 303
3625 Inntekt bredbånd	67 008	65 888	67 008	67 008
Sum	**844 946**	**839 060**	**842 081**	**959 273**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 250	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar	57 000	54 528	56 500	58 000
Annen regnskapsførsel	9 980	8 699	8 000	10 500
Sum	**73 855**	**69 477**	**71 000**	**75 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Årsmøtet vedtok at det ikke skal utbetales styrehonorar for perioden 2024 - 2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	458 663	42 500	50 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	297 272	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	897	2 995	0	0
Sum	**756 832**	**45 495**	**50 000**	**50 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	63 000	33 575	63 000	68 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	27 500	43 750	30 000	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	17 863	7 243	23 000	15 000
Sum	**108 363**	**84 568**	**116 000**	**113 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	16 292	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 427	3 814	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 880	2 693	0	0
7772 Andre gebyrer	8 375	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 643	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 937	11 631	15 000	30 000
Sum	**47 554**	**19 137**	**15 000**	**30 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	12 401	9 541	0	0
8059 Andre renteinntekter	171	160	0	0
Sum	**12 572**	**9 701**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 1213.90.50051	0	83 033	78 642	0
8146 Lånenr 15161028964	39 124	0	0	122 575
8152 Renter gjeldsbrevlån	59 283	0	0	0
Sum	**98 407**	**83 033**	**78 642**	**122 575**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 326	9 446	0	0
Sum	**10 326**	**9 446**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**308 836**	**296 318**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-703 630	71 604
Avdrag langsiktig lån	858 637	-59 086
B. Årets endring i disponible midler	**155 007**	**12 518**
C. Disponible midler 31.12	**463 843**	**308 836**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	141 655	125 213
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 776	5 584
Sum	**147 431**	**130 797**

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 16 andeler a kr 100.

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Vedlikehold, samt innfrielse av lån nr 1213.67.43447.
Lånenummer:	**15161028964**	**12139050051**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	5.50 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2055	02.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 273 811	1 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 404 729
Avdrag i perioden:	10 445	1 404 729
Opptak i perioden:	2 273 811	0
Lånesaldo 31.12:	**2 263 366**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 086 406	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161028964	1	243 268	243 268
	1	229 645	229 645
	1	173 207	173 207
	1	161 530	161 530
	1	143 042	143 042
	1	139 149	139 149
	1	138 176	138 176
	3	136 230	408 690
	1	133 311	133 311
	1	107 038	107 038
	1	102 173	102 173
	1	101 200	101 200
	1	99 253	99 253
	1	83 684	83 684

Kommentarer til lån

Borettslagets lån og borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi 3.915.961.

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 915 961
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 915 961
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 915 961

Antatt levetid i år :

Note 15 - Bygninger

Laget ble stiftet 28.10.1982. Eiendommen har anskaffelseskost på 3.915.961. Bygninger er ikke avskrevet, men det er vurdert at utført vedlikehold er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Seilduksgaten 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Seilduksgaten 2

Styreleder	Annette Berg (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Gry Løge Lid (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Tone Langbach (sign.)	27.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Seilduksgaten 2**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Seilduksgaten 2** som viser et **underskudd** på **NOK 703 630.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Document ID: 57eb93dd-36f8-4658-96f2-1faec4f2ef2d

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 31. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 57eb93dd-36f8-4658-96f2-1faec4f2ef2d

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 57eb93dd-36f8-4658-96f2-1faec4f2ef2d

VEDLEGG



Handlingsplan brannvern Seilduksgata 2

Sist oppdatert 01.04.25

Prioritet	Tiltak	Beskrivelse	Status	Kommentar
Prioritet 1 (TG 3: Alvorlige avvik) Utbedres så rakst som mulig	Brannvarslingsanlegg	Oppgradert til heldekkende EN-54 kat. 2 anlegg med deteksjon i alle leiligheter.	✅ Utført 2023	Har bedt Gowens om ferdiegattest
	Slukkeutstyr	Supplert med ekstra håndslukkere i trapperom. Årlig kontroll i forbindelse med internkontroll.	✅ Utført 2024	
	Dører til kjeller og loft	Bytte/utbedre dører til A 60 (EI_2 60a SC) og B 30 S (EI_2 30 SC).	Planlagt utført 2026/27	Avhengig av låneopptak, behandles på generalforsamling.
	Brannskiller kjeller og loft	Forbedre brannmotstand til A 60 (EI 60) og branntette gjennomføringer.	Planlagt utført 2026/27	Avhengig av låneopptak, behandles på generalforsamling.

	Pipeløp	Piper som er i bruk må rehabiliteres jfr rapport etter videoinspeksjon. Styret måtte gi midlertidig fyringsforbud.	Utført 2025.	Piper er rehabilitert, og fyringsforbud er opphevet
Prioritet 2 (TG 2: Vesentlige avvik) Utbedres innen 2-3 år	Rømningsveier	Kompanseres med tidlig varsling ved hjelp av felles brannvarslingsanlegg	✅ Utført 2023	Bedt Gowens om ferdigattest
		Sørge for at brannstiger er funksjonelle	✅ Brannstiger må testes årlig på vårdugnad	
	Elektrisk kontroll (IK-EL)	Sertifisert kontroll i henhold til NEK 405 for å sikre elektriske anlegg.	Planlagt gjennomført ila 2026. Skal gjennomføres hvert 5. år.	Fått tilbud fra elektrisk.no. Tilbudet skal vurderes av styret neste styremøte.
Prioritet 3 (TGIU og HMS-relatert) Langsiktige tiltak	Nødlys og markeringslys	Installere ledelys og markeringslys i fellesarealer. Inngå serviceavtale.	Foreløpig ikke prioritert	

	HMS og internkontrollsystem	Etablert HMS-dokumentasjon med risikoanalyse, handlingsplan, branninstrukser og ansvarsfordeling.	✅ Utført Januar 2025 Styret vurderer rapporten fra Norsk Brannvern og dette dokumentet som tilstrekkelig tilstrekkelig risikoanalyse og handlingsplan. Videre vil vi ta resultater og anbefalinger fra videoinspeksjon av pipeløp utført 14.01.25 inn i den overordnede planen. Brannvernprotokoll og brannverninstruks, samt skjemaer for internkontroll er oppdatert januar 2025. Internkontroll utføres Q1 årlig.

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Seilduksgaten 2 mandag 20.04.2026 kl. 17:30 - digitalt på Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Seilduksgaten 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, David Törnvall og Annette Berg valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styret ber ikke om styrehonorar.

Vedtak:
Det er foreslått å honorere styret med kr. 0

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om bruk av lån
Styret tok opp et lån på 900.00 til rehabilitering takterrasse og piper i 2025. Arbeidene kostet 704.000. Resten av pengene står på borettslagets konto,

Styret foreslår å bruke resten av lånet på andre nødvendige brannverntiltak.

Vedtak:
6 stemte for. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra styret om låneopptak
Borettslaget har krav fra brannvesenet om å utbedre og dokumentere avvik i brannteknisk tilstandsvurdering fra 2022. Styret har laget en handlngsplan som følges opp av brannvesenet. Denne er vedlagt innkallingen.

Flere av de større tiltakene som er pålagt oss vil koste mer enn borettsalget har midler til å betale uten å ta opp lån.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret lov til å låne opp til 1.500.000 kr til gjennomføring av nødvendige brannverntiltak.

Vedtak:
6 stemte for. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Annette Berg

Vedtak:

Annete Berg ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tone Langbach

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gry Løge Lid

Vedtak:
Tone Langbech ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Vidar Martinsen og Stian Johannesen-Tvedt

Vedtak:
David Törnvall og Vidar Martinsen ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:47.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Annette Berg, for 2 år
Styremedlem, Tone Langbach, for 2 år
Styremedlem, Gry Løge Lid, 1 år igjen
Varamedlem, David Törnvall, for 1 år
Varamedlem, Vidar Martinsen, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Seilduksgaten 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	David Toernvall (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Annette Berg (sign.)	22.04.2026

Borettslaget Seilduksgt. 2

Husordensregler.

1. Port, oppgang- og kjellerdører skal alltid være låst.
   Lys i kjeller og på loft skal alltid slukkes for hver gang.
   Lyset i trappeoppgangene og ute skal ikke stå på om dagen.

2. Systemlåser til fellesanlegget. Ved ønske om flere nøkler skal dette gå gjennom styret.
   Ved eierskifte skal alle nøkler leveres.
   Tap av fellesnøkkel skal meldes til styret umiddelbart.

3. Kjellergang og fellesrom i kjeller og på loft skal holdes ryddig.
   Uvedkommende rot blir kastet.

4. Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjeller og på loft.

5. Trappa skal vaskes en gang i uka. Hver andelseier er ansvarlig fra eget repos og ned til neste repo, dette går på omgang med din nabo i samme etasje.
   Første etasje har i tillegg ansvar for kjellertrappa.
   Leilighet B4 har i tillegg ansvar for loftstrappa i oppgang B.

6. Når vinduer settes opp for lufting (leilighet / trapperom) skal stormkrok settes på.
   Trapperomsvinduer skal være lukket i regn og snøvær.

7. Trapperomsvinduer vaskes 3 ganger i året. Hver andelseier er ansvarlig for trapperomsvinduer nedenfor seg.

8. Det er forbudt å henge ut tøy på søn- og helligdager.

9. Nyanskaffelser av hund, katt eller andre større dyr skal godkjennes av styret.
   Eier av hund skal påse at hund ikke går i blomsterbed. Borettslagets område skal ikke brukes som dyretoalett, uansett om pose brukes. Ved eventuelle "uhell" plikter eieren å fjerne ekskrementer.

10. Gårdsrommet skal holdes ryddig og det henstilles til at sykler kun plasseres i sykkelstativene.

11. Vaktmestertjenesten i gården er et fellesanliggende.
    Snømåking, feiing og spyling skjer etter behov og eget initiativ. Alle er ansvarlig.
    Alle er ansvarlig for at kjelleren ikke blir oppholdssted for uvedkommende.

13. Utstyr tilhørende brannsikring som brannslukkningsapparat, røykvarsler, branntau redningsheis osv. er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten ved flytting.

14. Papp og papir kastes i beholder for restavfall. Esker skal slås sammen før de legges i beholder.

15. Ballspill som kan skade pussen på fasade i gårdsrommet er ikke tillatt (fotball, håndball og tennisball).

16. Uvedkommende eller ukjente skal ikke slippes inn i oppgangene uten tilsyn.

17. Disse husordensreglene har som formål å gjøre Borettslaget Seilduksgt. 2 til et hyggelig sted å bo. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse også blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vedtatt på borettslagets generalforsamling 24.09.1985.

Rev.: Generalforsamlingen 03.06.2002.
Rev.: Generalforsamlingen 20.05.2003.
Rev.: Generalforsamlingen 22.05.2006.
Rev.: Generalforsamlingen 13.11.2006.
Rev.: Generalforsamlingen 24.04.2025
Regler/Brl.

Vedtekter for borettslaget Seilduksgaten 2

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.10.1982
med endring 03.06.2002,
revidert i henhold til ny lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 den 13.11.2006. Revidert 06.05.2019, 07.01.2020 (§ 3.1), 05.05.2021 (§5 (2))

§ 1 Innledende bestemmelser.

§ 1.1 *Navn, forretningskontor, lagsform og formål.*

(1)Borettslaget Seilduksgaten 2 med forretningskontor i Oslo kommune, er et andelslag.

(2)Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

(3)Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresser.

§ 1.2 *Ansvarsbegrensning.*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

§ 2.1 *Andeler.*

(1)Borettslaget består av 16 andeler, pålydende kr. 100,00 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

(2)Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvinger eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overta andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(3)Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 2.2 *Eierskifte.*

(1) Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad kom frem til borettslaget, skal godkjenning regnes for• å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

§ 2.3 Forkjøpsrett.

Ved avhending av en andel har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter ansinitet i borettslaget.

§ 2.4 *Behandlingsregler og frister*

(1) Det er styret *i* borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøps-berettigete innen fristen nevnt i borettlagslovens § 4-15 førsteledd.

(2) Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller en annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter seperasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

(3) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(4) Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig ved oppslag i oppgangene om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor borettslaget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

(5) Med hverdager menes alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai_

(6) Borettslaget skal så skriftlig fremsette havet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

(7) Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4.20.

§3 Bruk av andelen.

§ 3.1 *Andelseiers rett til bruk.*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Styret kan gi enkelte andelseiere midlertidig rett til å benytte angitte områder av fellesarealet til å utplassere boks for oppbevaring av barnevogn.

De avsatte områdene er:
Plass nr. 1: venstre side av trapp mot bakgården til Steenstrups gate 13 Plass nr. 2: høyre side av trapp mot bakgården til Steenstrups gate 13 Plass nr. 3: høyre side av trapp/passasje mot bakgården til Seilduksgata 4

Boksen skal på forhånd være godkjent av styret mht dimensjoner og utforming, og skal bekostes i sin helhet av den andelseier som søker om midlertidig disposisjonsrett til arealet

Det må søkes skriftlig til styret med ønsket start og sluttdato.

Etablering og vedlikehold påligger de aktuelle andelseierne. Den midlertidige eneretten kan når som helst tilbakekalles av borettslaget. Dersom eneretten tilbakekalles skal andelseierne få en frist på 3 måneder til å fjerne oppbevaringsboksene. Andelseierne har en tilbakestillingsplikt. Dette innebærer at arealet skal være i samme stand som ved etablering av boksene. Den midlertidige eneretten følger ikke andelen og avvikles ved eierskifte

§ 3.2 *Overlating av bruk til andre.*

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

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

> andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
> et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller 3 av 10 fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

> det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

(3) Har borettslaget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

(4) En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

(5) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

§ 4 Bruksrett og vedlikehold.

§ 4.1 *Andelseiers bruk.*

(1) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

(2) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen, se husordensregler punkt 9.

§ 4.2 *Andelseierens vedlikeholdsplikt.*

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, dører, rør inklusive sluk, sikringsskap fra hovedsikring ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater i boligen.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å fjerne gipsplater på vegger eller i tak som er montert for brannhemming.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløps-ledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.

(5) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres fagmessig, og i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 4.3 *Borettslagets vedlikeholdsplikt.*

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

(2) Andelseieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftinger for dem styret utpeker.

§ 4.4 *Bygningsmessige arbeider.*

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av utvendige farger osv. skal skje etter samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

§ 5 Felleskostnader.

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

(2) Kostnader knyttet til kabel-tv/internett faktureres andelseierne i henhold til enhetspris fra leverandør.

§ 6. Generalforsamling.

§ 6.1 *Myndighet.*

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

§ 6.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene *skriftlig* krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6.3 *Deltakelse på generalforsamlingen.*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme.
Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører innkalles ved behov.

§ 6.4 *Fullmektiger.*

Andelshaver som ikke har anledning til å møte på generalforsamling, har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt til en annen andelshaver i borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. - Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

§ 6.5 *Innkalling til generalforsamling.*

(1) Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager før møtet skal holdes.

(2) Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

(3) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om tid og sted for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal sendes inn til styret senest 21 dager før møtet og tas med i innkallingen dersom styret har inottatt krav om det før fristen.

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

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

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

§ 6.6 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.*

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.

2. Godkjenning av styrets årsberetning.

3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Spørsmål om ansvarsfrihet.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 6.8 — 6.10.

6. Eventuell godtgjøring til styret.

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6.7 *Moteledelse, flertallskrav og protokoll.*

(1)Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2)Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

(3)Det skal under møteledere ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Utskrift av protokollen fra generalforsamlingen sendes andelseierne.

§ 6.8 *Styre.*

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmer tjenestegjør for ett år om gangen. Styrets leder velges særskilt

§ 6.9 Valg av styremedlemmer.

Generalforsamlingen skal velge styret. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styreleder, styremedlem og varamenn kan gjenvelges.

§ 6.10 Tjenestetid.

Styreleder, styremedlenuner og varamenn velges for to år. For å beholde kontinuiteten, velges halve styret hvert år.

§ 6.11 *Styrets oppgaver og myndighet.*

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

(2) Styret skal sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø og sikkerhet (HMS) er tilgjengelig og ha oversikt over de krav som er satt. Her er avsatt rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge feil. Prosedyrene er å påse at tiltak opprettholder sin sikkerhetsmessige funksjon. Styret er ansvarlig for å vedlikeholde HMS-tiltakene og at dokumentasjon foreligger. Ansvaret kan ikke fraskrives gjennom avtale. Styret skal sørge for at HMS blir ivaretatt.

(3) Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle', er lagt til andre organer når minst 5 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket.

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

(5) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket i:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

2. gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

3. Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

§ 6.12 *Habilitet.*

(1)Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående i forhold til borettslaget Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

§ 6.13 Taushetsplikt

Tillitsvalgte og forretningsfører i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

§ 6.14 *Forretningsforer.*

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om

forretningsførsel. § 6.15 *Misbruk av posisjon i laget.*

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

§ 7 Diverse.

7.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

§ 7.2. *Revisor.*

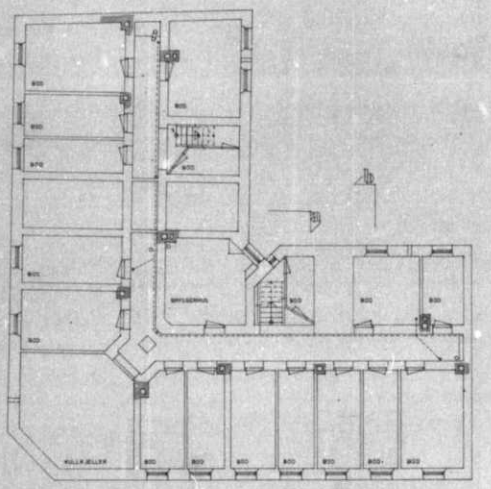
Borettslagets revisor skal være statsautoriserte eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

§ 7.3. *Endring i vedtektene.*

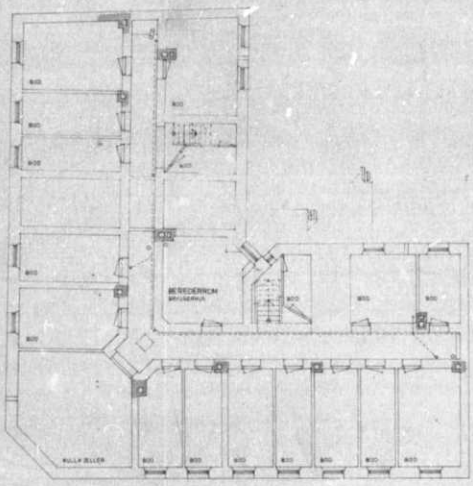
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

§ 7.4. *Forholdet til borettslovene.*

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. *39.*



KJELLER EKSIST. PLAN



KJELLER NY PLAN

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye regulerin-sventiler
- Avløpsrør
- Varmeledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt baldakr
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/etigeledning
- Teknisk leverte innsetter i vrmint.hus.

DATO KORR

UTBEDRING AV SEILDUKSGT. 4

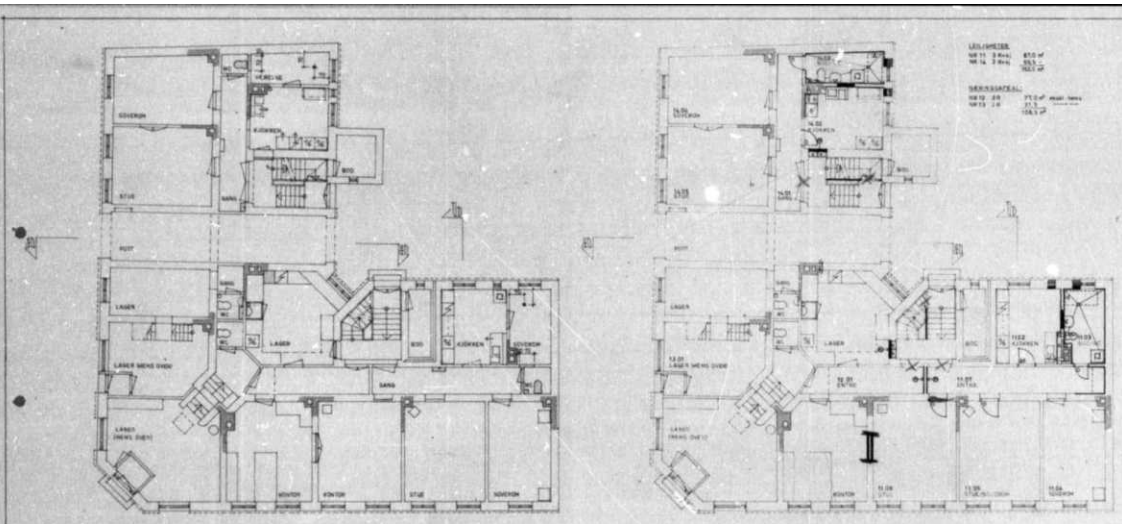
KJELLER M 1:100

DATO: 10.12.81

NR: 102

ARK MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MAJMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



1. ETG. EKSIST. PLAN

1. ETG. NY PLAN

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjons-kanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt balkar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Trykkeskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stige-ledning

2

DATO: KORR.

UTBEDRING AV SEILDUKSGT. 4

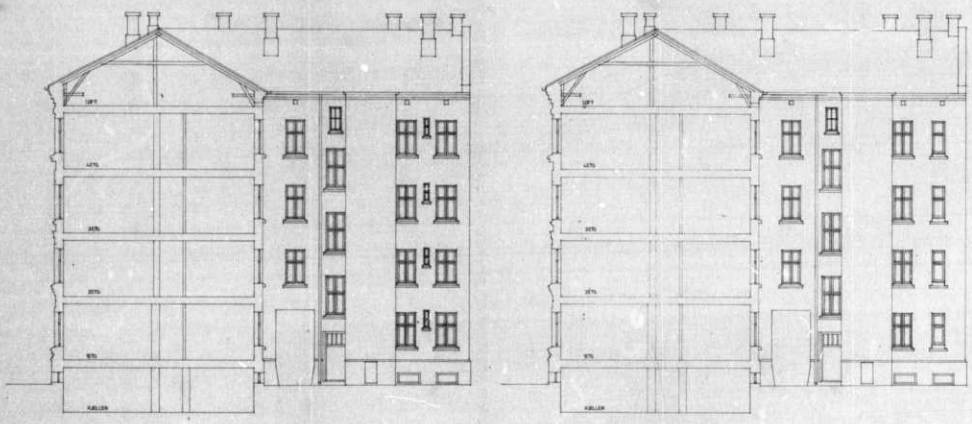
1 ETG. M. 1:100

DATO: 10.12.81

NR: 103

ARK MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



GÅRDSFASADE SNITT B B

GÅRDSFASADE NY SITUASJON

8

DATO KORR

UTBEDRING AV SEILDUKSGT.4

GÅRDSFASADE SNITT BB

DATO: 10.12.81

NR: 110

ARK MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MALMBØT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



BRANNSKILLE REI 30

STATUS: .RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	TEGNINGSNR: .A 110 AE	REV:	
TEGNING: SNITT D D EKSISTERENDE			
MÅL: .1:100	DATO: 19.05.25	SIGN: .HL	KTRL: .HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.SEILDUKSGATA 4B

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE:
SEILDUKSGATA 4B GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11 0554 OSLO,
91622682, helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



BRANNSKILLE REI 30

STATUS: .RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	TEGNINGSNR: .A 110 AN	REV:
TEGNING: SNITT D D NYTT		
MÅL: .1:100	DATO: 19.05.25	SIGN: .HL / KTRL: .HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.SEILDUKSGATA 4B

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE:
SEILDUKSGATA 4B — GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11 0554 OSLO,
91622682, helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



BRANNSKILLE REI 30

STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	.A 111 AE	

TEGNING:
SNITT C C EKSISTERENDE

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:100	19.05.25	.HL	.HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.SEILDUKSGATA 4B

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE:
SEILDUKSGATA 4B

GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11 0554 OSLO,
91622682, helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



BRANNSKILLE REI 30

STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	.A 111 AN	

TEGNING:
SNITT C C NYTT

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:100	19.05.25	.HL	.HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.SEILDUKSGATA 4B

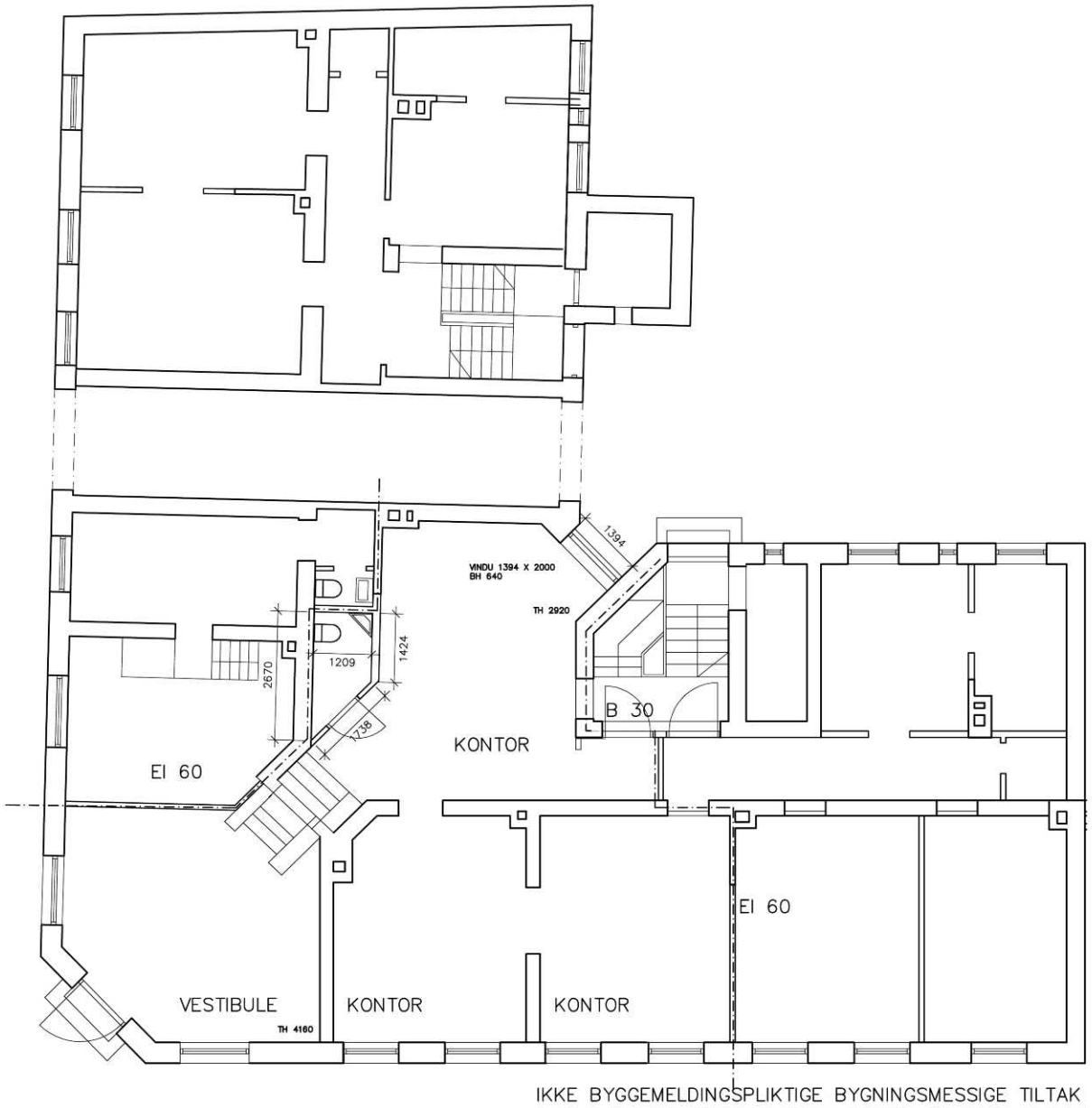
TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE:
SEILDUKSGATA 4B | GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11 0554 OSLO,
91622682, helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



IKKE BYGGEMELDINGSPLIKTIGE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

AVGRENSING KONTOR/ LAGER EI 60

STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	.AED 103	

TEGNING:
PLAN 1 ETG. "SOM BYGGET"

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:100	10.05.25	.HL	.HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL

PROSJEKTNAVN:
.SEILDUKSGATA 4B

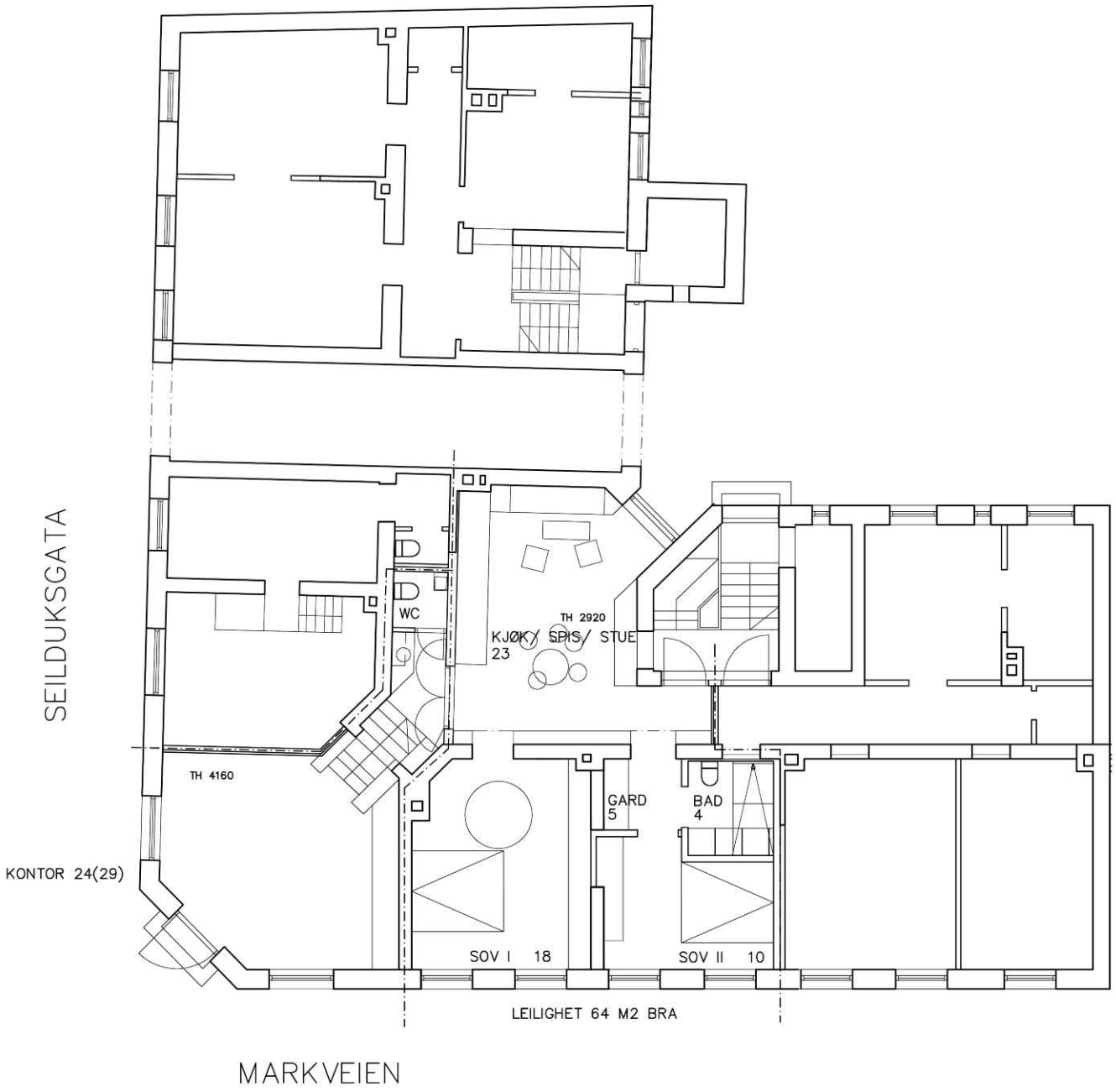
TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE:
SEILDUKSGATA 4B GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
91622682,
helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	.ANB 103.	

TEGNING:
NY PLAN 1 ETG, BOLIG + KONTOR

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:100	10.05.25	.HL	.HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.SEILDUKSGATA 4B

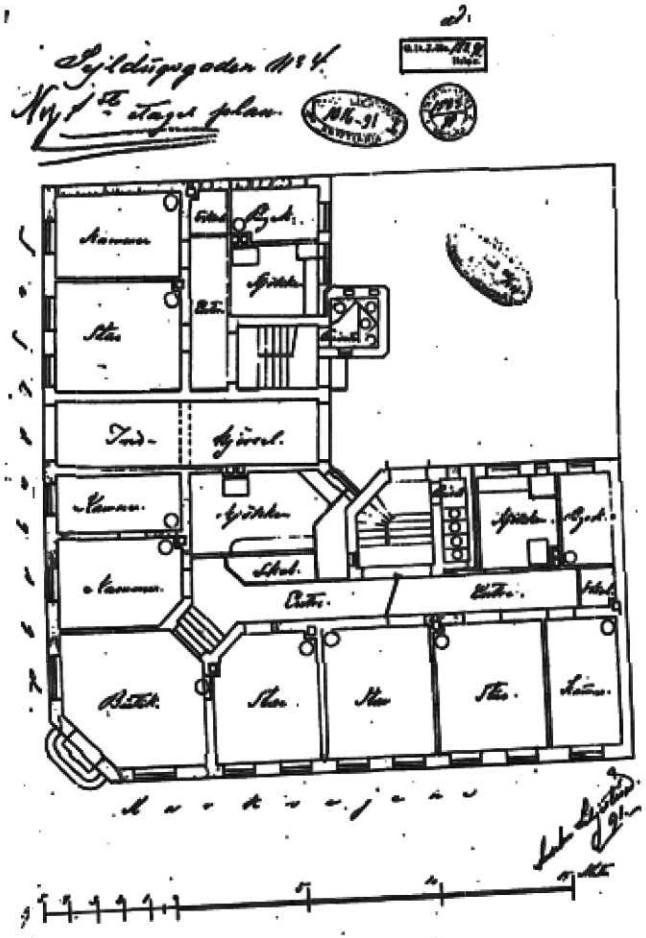
TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE:
SEILDUKSGATA 4B | GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
91622682, helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



STATUS: .RAMMESØKNAD .BRUKSENDRING	TEGNINGSNR: .AO 1891	REV: .

TEGNING: OPPRINNELIG PLAN 1 ETG 1891

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:200	14.05.25	.HL	.HL

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.		.

PROSJEKTNAVN: .SEILDUKSGATA 4B

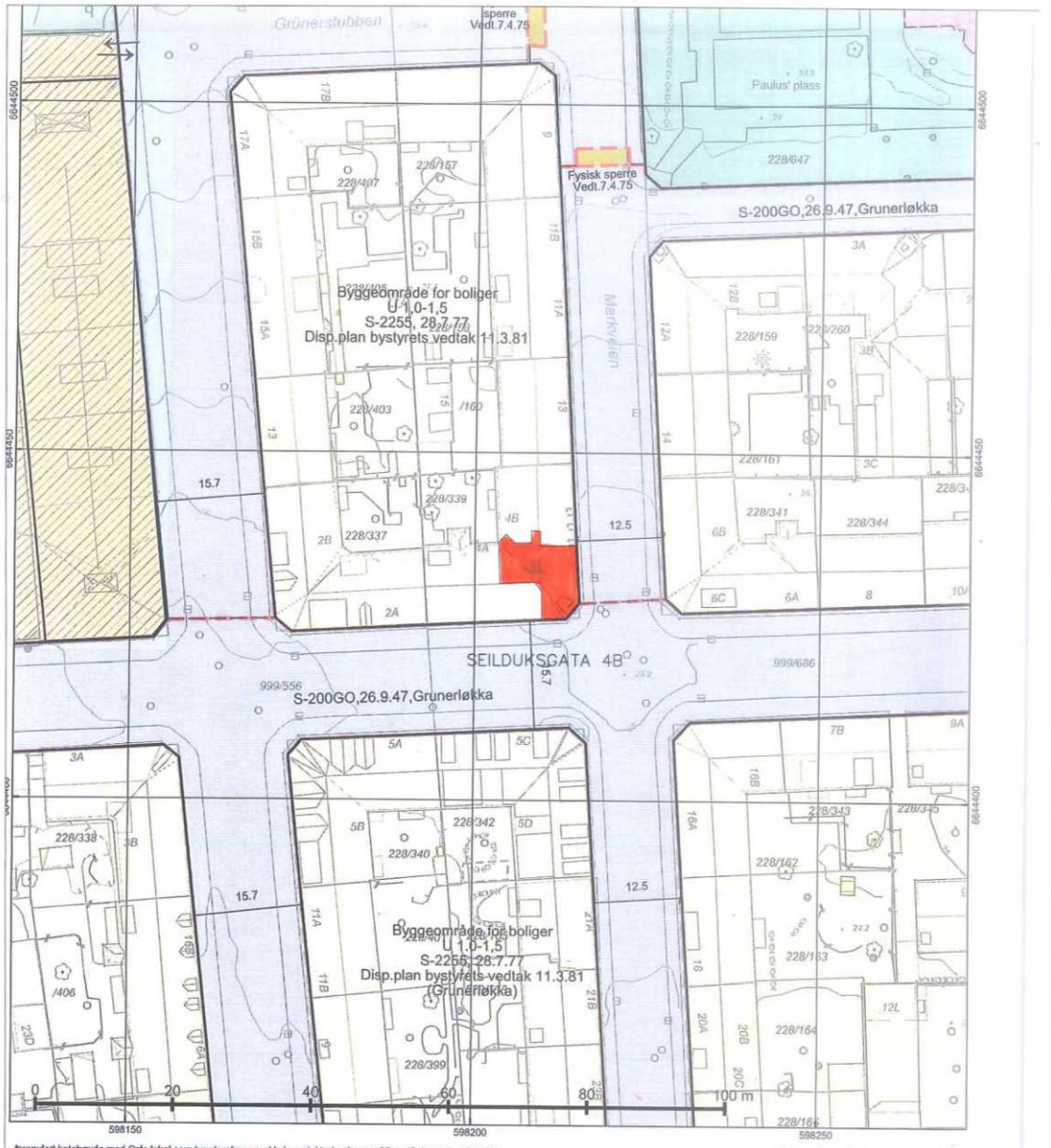
TILTAKSART: .RAMMESØKNAD BRUKSENDRING

PROSJEKTADRESSE: SEILDUKSGATA 4B | GNR/ BNR.: 228/ 339

TILTAKSHAVER:
HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
91622682, helge@lokeland.net

ARKITEKT:
LØKELAND AS , 0554 OSLO, helge@lokeland.net
91622682

LØKELAND AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.07.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 313978/ 86474733
Deres ref.:
Adresse: SEILDUKSGATA 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/339

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 .E 01

TEGNING: SITUASJONSPLAN
MÅL: 1:500 DATO: 12.07.23 SIGN: HL KTRL: HL

SEILDUKSGATA 4B
GÅRDSNR: 228 BRUKSNR: 339

TILTAKSHAVER: OLAV POSTMYR, STEENSTRUPS GATE 13

ARKITEKT: LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554 OSLO, helge@lokeland.net 91622682

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

19.05.2025 13:29:24 AR681704525

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Seilduksgata 4B, 0553 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
228	339	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes nå om bruksendring for følgende lokaler:

Lokalene ligger i 1 etasje og er på ca 93 m2 BRA. De er gjennomgående, fra inngangspartiet på hjørnet av Markveien og Seilduksgata, til bakgården. Arealet fordeler seg på to plan, en nedre del på ca 24 m2 BRA og øvre del, forbundet med trapp, ligger ca 1.4 meter høyere, og er på ca 69 m2 BRA.

Lokalene er i dag godkjent som kontor/ lager men ønskes delvis endret til kontor/ lager/ bolig.

En tilbakeføring mer eller mindre i tråd med slik det opprinnelig var planlagt i 1891. (Se vedlagte plantegning AO 1891 PLAN 1 ETG)
Det høye og godt eksponerte hjørnelokalet, med inngang på gateplan, ble benyttet til butikk og det øvre nivå ble benyttet til bolig.
Butikklokalet hadde tilgang til toalettfasiliteter, en klaskedo i forbindelse med fellestrapp til leilighetene og hadde følgelig tilgang gjennom den bakenforliggende leiligheten.
I arealfordelingen slik det nå varsles/ omsøkes vil kontor/ lagerdelen få tilgang til eksisterende toalett på øvre plan.
Det vil bli installert en dobbel branndør mellom kontor/ lagerdelen og boligdelen. Dersom det er samme bruker i begge lokalene vil man kunne få en interessant historisk parallell til slik det opprinnelig var planlagt.

19.05.2025 13:29:24 AR681704525

Arealfordelingen er ca 29 m2 BRA til kontor/ lager og ca 64 M2 BRA til bolig.
Boligen vil få bod i kjeller.
Det vil ikke bli foretatt fasadeendringer.
Brann- og lydproblematikk vil bli ivaretatt.

19.05.2025 13:29:24 AR681704525

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Helge Løkeland
E-post:	Helge@lokeland.net
Telefon:	004791622682

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Løkeland AS
Organisasjonsnummer:	989129635
Telefon:	-
E-post:	helge@lokeland.net
Postadresse:	Markveien 11, 0554 OSLO

19.05.2025 13:29:24 AR681704525

Nabovarselet er signert av

HELGE LØKELAND på vegne av LØKELAND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

A 111 AE SNITT C C EKSISTERENDE.pdf
A 110 AE SNITT D D EKSISTERENDE.pdf
A 110 AN SNITT D D NYTT.pdf
ANB 103 NY PLAN 1 ETG BOLIG OG KONTOR.pdf
AED 103 EKS PLAN 1 ETG DIGI SOM BYGGET.pdf
E 01 SITUASJONSPLAN.pdf
A 111 AN SNITT C C NYTT.pdf
Q1 NABOVARSLINGSSKRIV SØKNAD BRUKSENDRING FRA LAGER KONTOR TIL LAGER KONTOR BOLIG.pdf
AO 1891 PLAN 1 ETG 1891.pdf
103 PLAN 1 ETG GJELDENDE.pdf
102 PLAN KJELLER GJELDENDE.pdf
110 GÅRDSFASADE SNITT B B GJELDENDE.pdf

Q1 OSLO 19.05.25
NABOER

LØKELAND AS,
MARKVEIEN 11,
0554 OSLO,
91622682,
helge@lokeland.net

NABOVARSLINGSSKRIV IFM SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA LAGER/ KONTOR TIL LAGER/KONTOR/BOLIG, SEILDUKSGATA 4B, GNR/BNR.: 228/ 239 SAKSNR.: 202308380

For

HELGE LØKELAND,
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
91622682,
helge@lokeland.net

På vegne av Helge Løkeland, oversendes nabovarsel i forbindelse med ovennevnte sak.

Dersom det er merknader til byggesaken, skal dette, iht. § 94, pkt. 2 og forskrift om saksbehandling og kontroll § 16, iverksatt 01.07.03, sendes skriftlig til søker.

Frist for tilbakemelding til 14 dager etter varselet er mottatt!

Seilduksgata 4b, en murgård, er en del av kvartalsstrukturen på Grunerløkka. Den er oppført på slutten av 1800 – tallet og er fredet iht Byantikvarens gule liste.

Eiendommen faller inn under Reguleringsplan S-2255, regulert til boliger. Senere delvis opphevet og delvis erstatt av Kommuneplan 2015 Bebyggelse og anlegg. Med blandete formål, deriblant kontor/lager og bolig.

Lokalene, som ligger i første etasje er godkjent som kontor og lager. Det har i en årrekke vært benyttet til gallerivirksomhet for så, fra mars 2023 til vårparten 2025, vært ulovlig benyttet til Helsestudio.

Dette har vært utfordrende for både for leietaker, utleier og, ikke minst, for naboer.

Særlig på grunn av støyproblemer og åpningstider fra tidlig morgen til sent kveld.

I de gamle murgårdene er det, på grunn planløsning, konstruksjonsmetode og materialbruk, spesielt vanskelig å få tilfredsstillende forhold forbundet med støy og vibrasjoner.

Utleieforholdet er nå avsluttet.

Lokalene ligger i 1 etasje og er på ca 93 m2 BRA. De er gjennomgående, fra inngangspartiet på hjørnet av Markveien og Seilduksgata, til bakgården.

Arealet fordeler seg på to plan, en nedre del på ca 24 m2 BRA og øvre del, forbundet med trapp, ligger ca 1.4 meter høyere, og er på ca 69 m2 BRA.

Det søkes nå om bruksendring for deler av lokalet til bolig.

En tilbakeføring mer eller mindre i tråd med slik det opprinnelig var planlagt i 1891. (Se vedlagte plantegning)

Det høye og godt eksponerte hjørnelokalet, med inngang på gateplan, ble benyttet til butikk og det øvre nivå ble benyttet til bolig.

Butikklokalet hadde tilgang til toalettfasiliteter, en klaskedo i forbindelse med fellestrapp til leilighetene og hadde følgelig tilgang gjennom den bakenforliggende leiligheten.

I arealfordelingen slik det nå varsles/ omsøkes vil kontor/ lagerdelen få tilgang til eksisterende toalett på øvre plan.

Det vil bli installert en dobbel branndør mellom kontor/ lagerdelen og boligdelen. Dersom det er samme bruker i begge lokalene vil man kunne få en interessant historisk parallell til slik det opprinnelig var planlagt.

Arealfordelingen er ca 29 m2 BRA til kontor/ lager og ca 64 M2 BRA til bolig.

Boligen vil få bod i kjeller.

Det vil ikke bli foretatt fasadeendringer.

Brann- og lydproblematikk vil bli ivaretatt.

Vegger mot tilstøtende arealer er EI 60, etasjeskiller med stubbeloftsleire og Rabbitspuss defineres inn under REI 30, dør mot baktrapp er B 30 og dør mellom kontor/ lager og bolig er B 30.

Lokalene har rømningsveier, enten via inngangsdør, gjennom leilighet/ kontor/ lager eller via baktrapp. I tillegg har to av soverommene mot Markveien mulighet for å rømme via vinduer med åpningsmål 0.47 x 1.06 m. Disse er noe under minstemål, men med hensyn til antikvarisk status og lavt antall besøkende søkes det om avvik for dette.

Vedlagt følger:

EI 01 SITUASJONSPLAN
102 PLAN KJELLER GJELDENDE
103 PLAN 1 ETG GJELDENDE
110 GÅRDSFASADE GJELDENDE
A 110 AE SNITT D D EKSISTERENDE
A 110 AN SNITT D D NYTT
A 111 AE SNITT C C EKSISTERENDE
A 111 AN SNITT C C NYTT
AED 103 EKS PLAN 1 ETG DIGI SOM BYGGET
ANB 103 NY PLAN 1 ETG BOLIG OG KONTOR
AO 1891 PLAN 1 ETG 1891

Dersom det er noe uklart, vennligst ta kontakt!

Vennlig hilsen

Løkeland as v/ Helge Løkeland

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.07.2026
Kunde: Christoffer Edstrøm Jacobsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536732
Deres ref: 9358475

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 337.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 337.

GNR. 228 BNR. 337

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.1893.

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

468 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

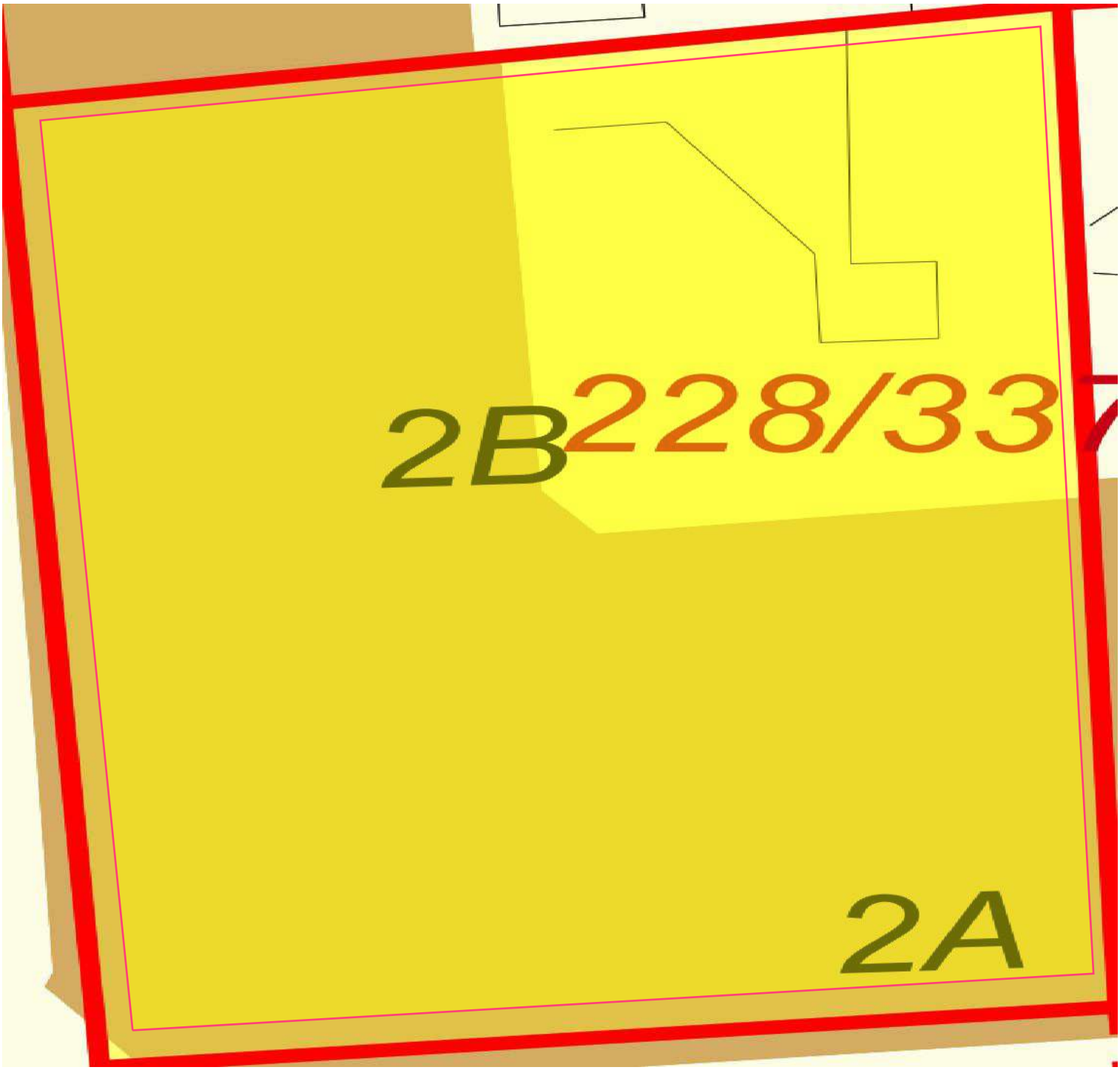
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

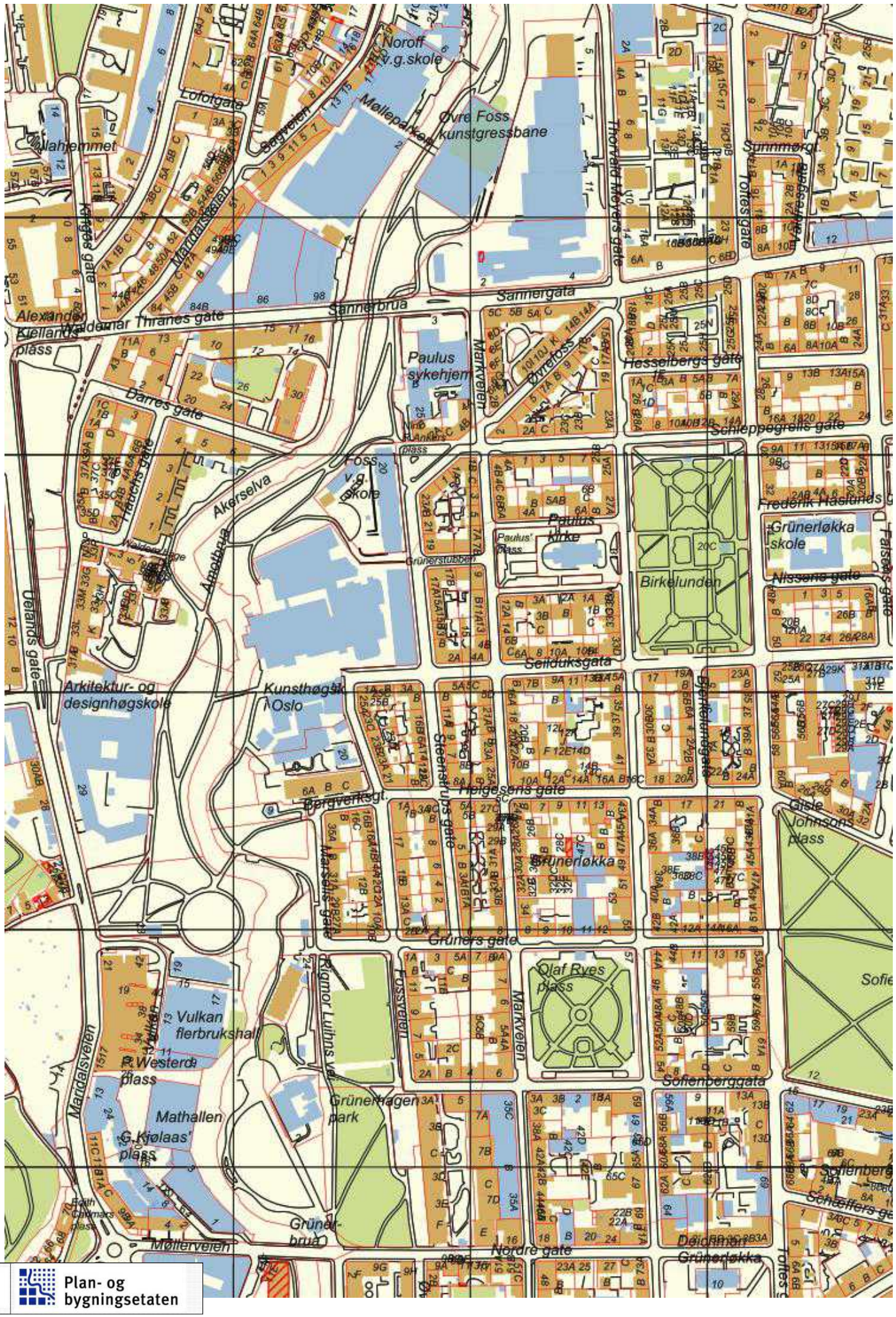
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

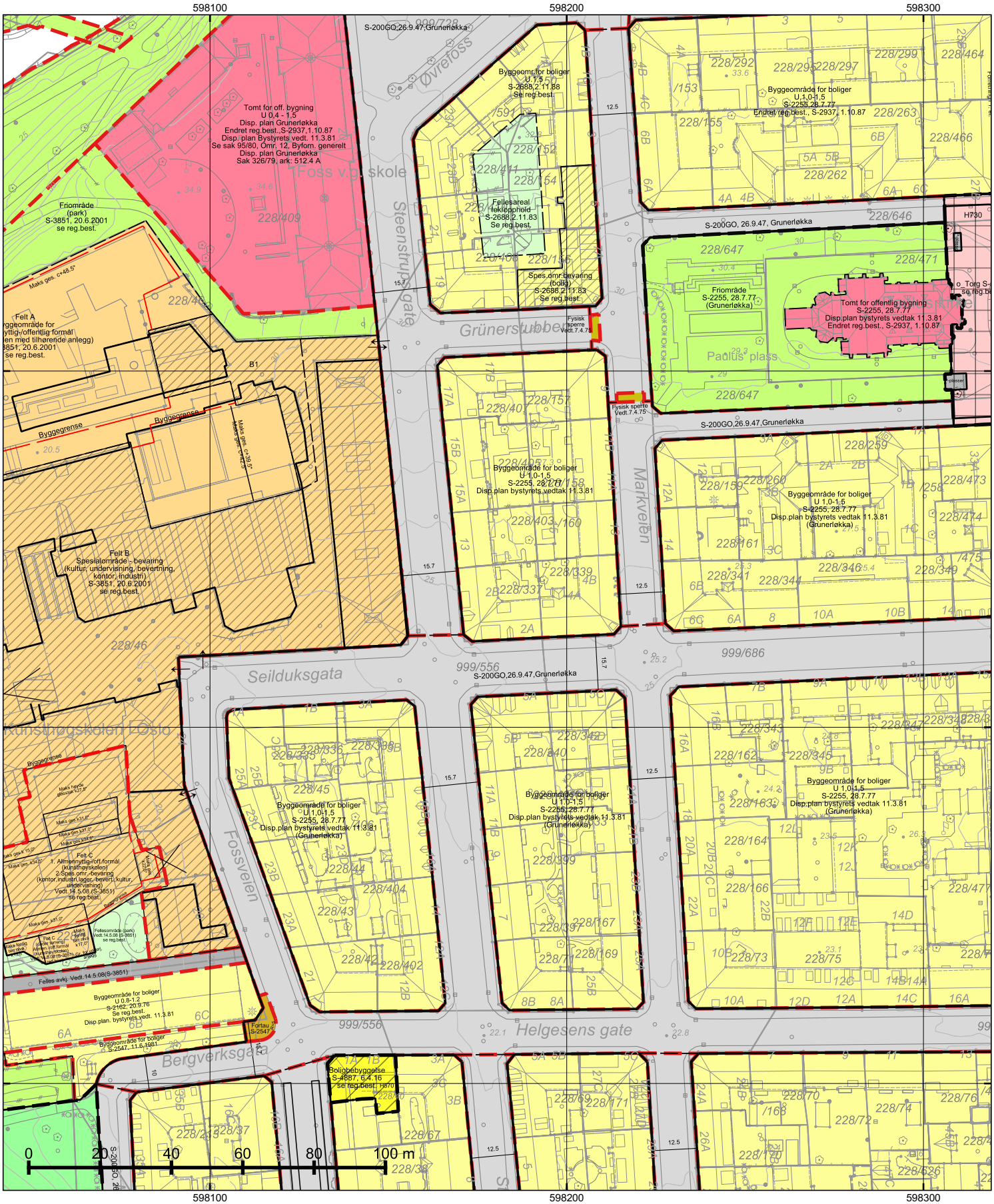
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


Noroff v.g.skole
Lofotgata
Møllepadden
Øvre Foss kunstgressbane
Thorvald Meyers gate
Sunnmørsgata
Tonsgate
Sannergata
Sannerbrua
Alexander Kiellands plass
Waldemar Thranes gate
Markveien
Paulus sykehjem
Øvrefoss
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Darres gate
Foss v.g. skole
Akerselva
Arnebrua
Paulus kirke
Frederik Hasselunds gate
Grünerløkka skole
Nissens gate
Birkelunden
Ullevålsveien
Arkitektur- og designhøgskolen
Kunsthøgskolen i Oslo
Seilduksgata
Steenstrups gate
Helgesens gate
Bergverksgt.
Gisle Johnsons plass
Grünerløkka
Grüners gate
Olaf Ryes plass
Rigmor Lubins vei
Fossveien
Vulkan flerbrukshall
R. Westers plass
Mathallen
G. Kjølaas' plass
Grünerhagen park
Sofienbergparken
Sofienbergveien
Grünerbrua
Møllerveien
Nordre gate
Deichman Grünerløkka
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

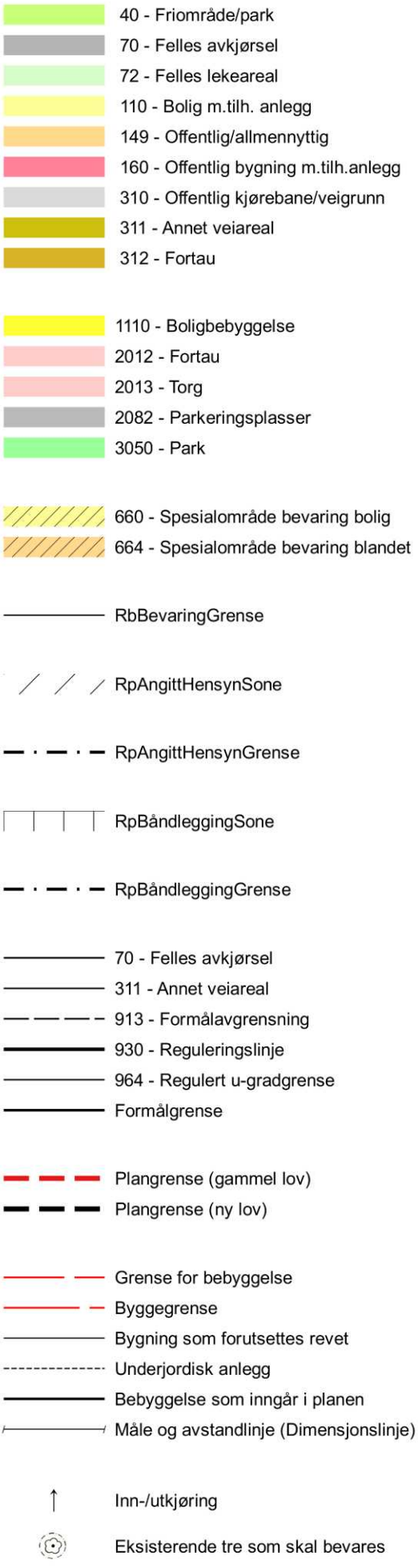
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

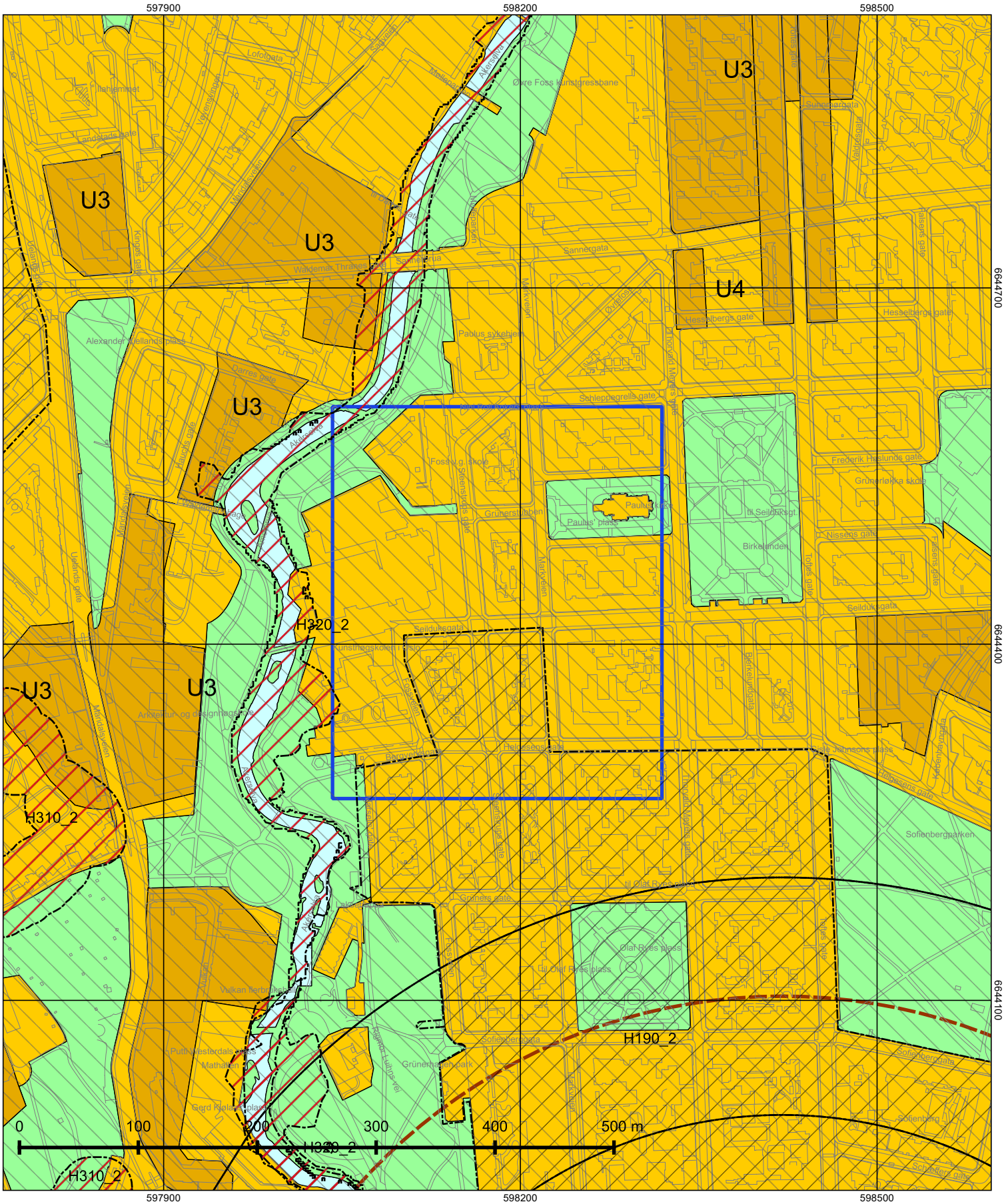
PlottID/Best.nr: 160663/ 86536732
Deres ref.:
Adresse: Seilduksgata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/337

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160663/86536732
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Seilduksgata 2A

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

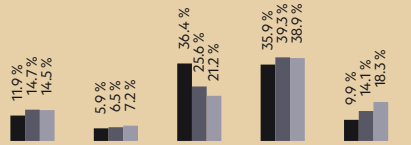
BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	2 min
Joker Grunerløkka	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kunsthøgskolen/Øvre Grüne	1 001	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

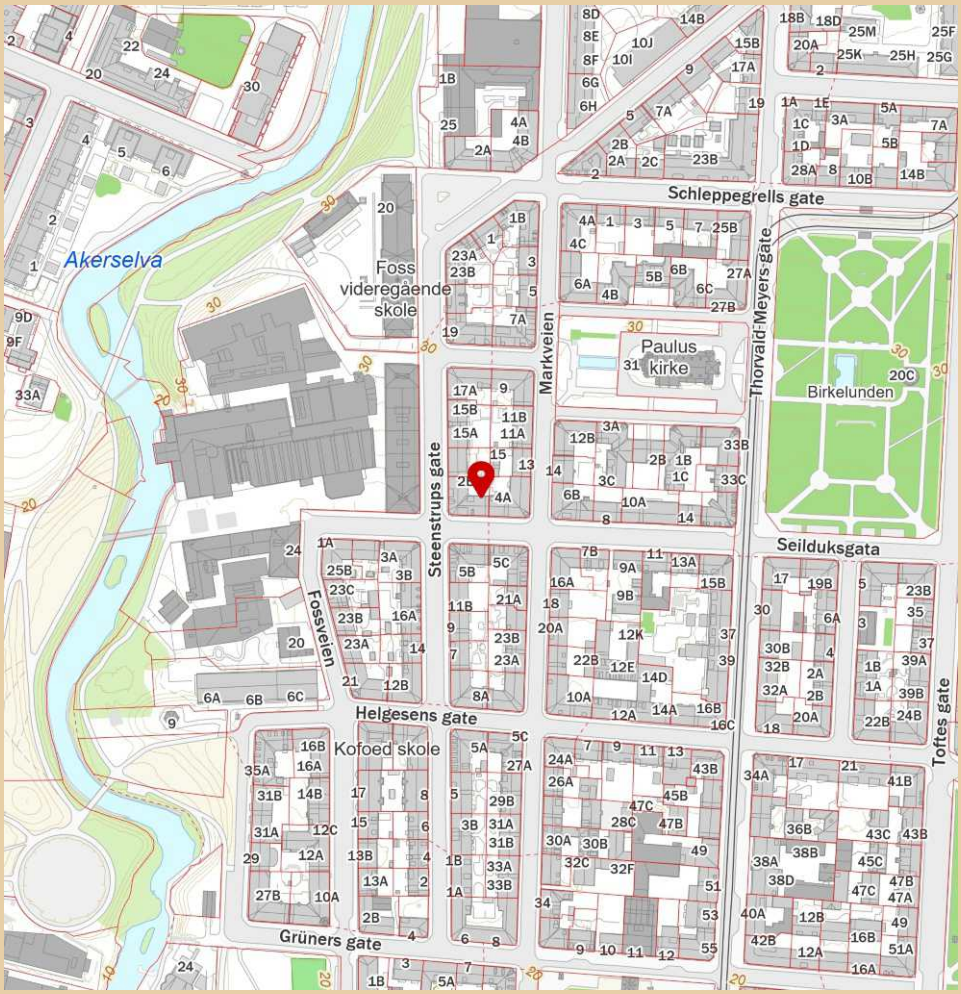
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Seilduksgata 2A

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	2 min
Joker Grunerløkka	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	8 min
Boots apotek Grünerløkka	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

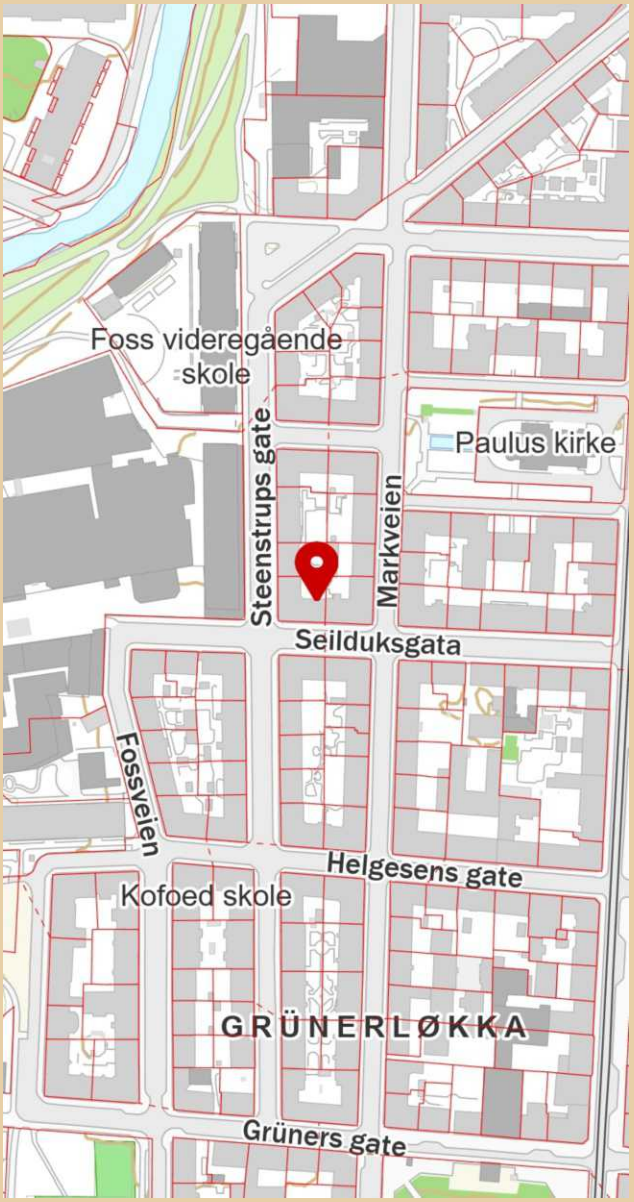
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Seilduksgata 2A

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	2 min
Joker Grunerløkka	3 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	8 min
Boots apotek Grünerløkka	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

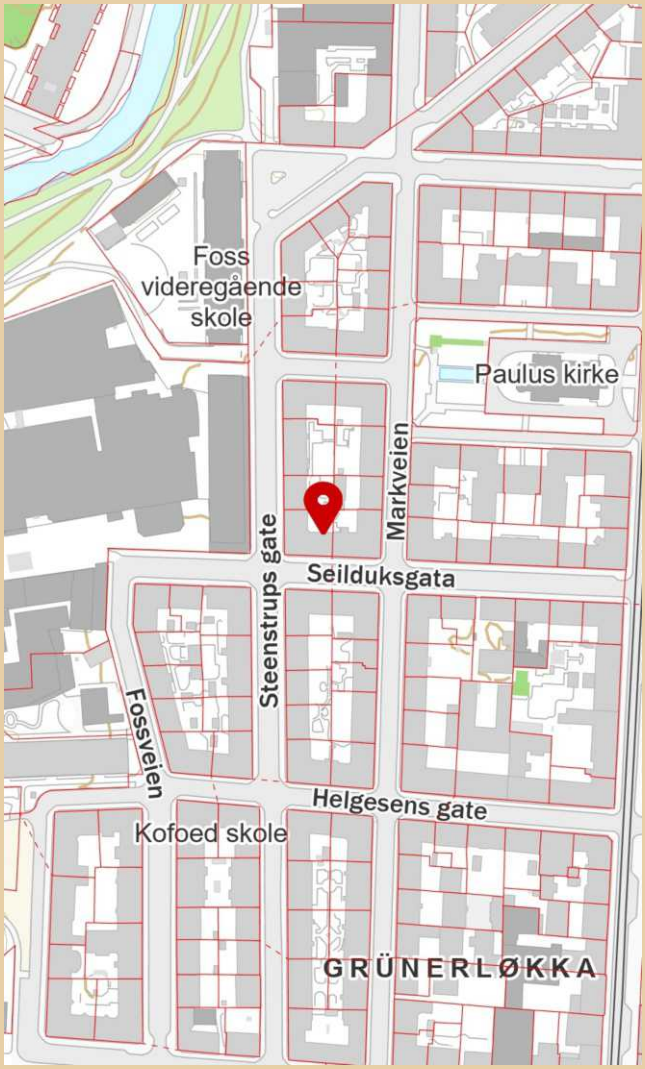
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Seilduksgata 2 A, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 337, andelsnr. 14 i SEILDUKSG 2 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260231

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Christoffer Edstrøm Jacobsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 469 09 717

E-post: christoffer.edstrom.jacobsen@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.
