PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

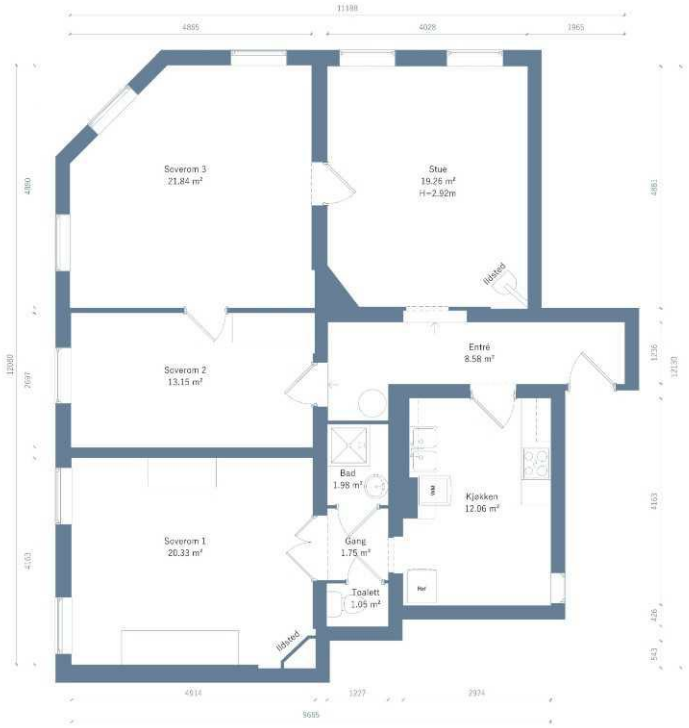
SEILDUKSGATA 15 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Seilduksgata 15 A, 0553
Oslo kommune
gnr. 228, bnr. 350, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26383 **Eiendomsverdi ref nr:** KD9651

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

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 4 og 5 i sameiet.

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

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

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

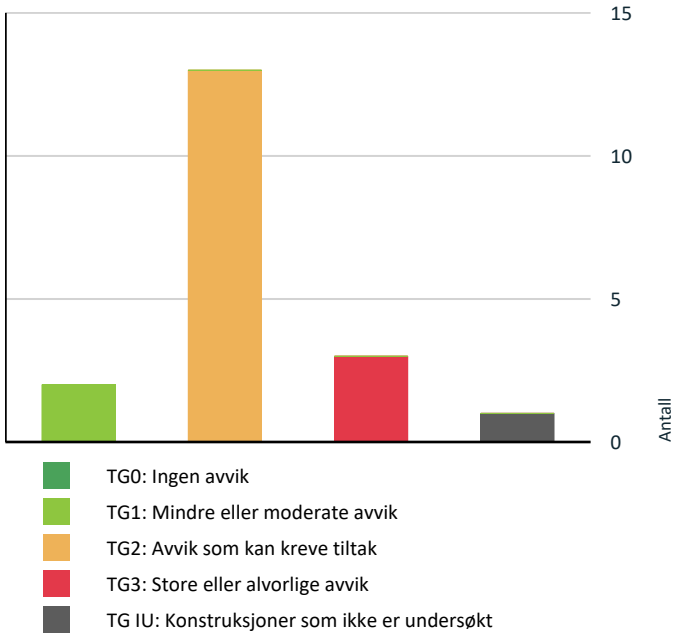
Leilighet i blokk

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

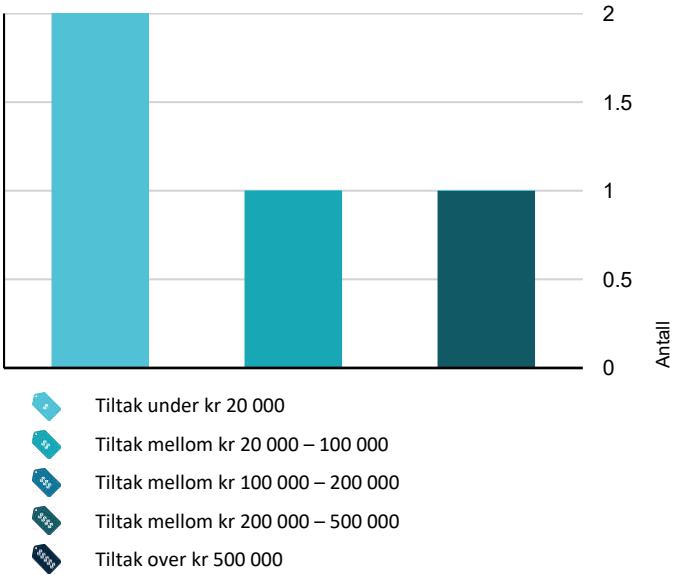
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

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

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

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1988. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre finert entrédør.
Entrédør er ikke brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

• TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold etter skjønn.
Unnlatt vedlikehold vil kunne forringe levetiden.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat og gulvbelegg/ linoleum.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder. Stedvis slitte gulvoverflater og ujevne fargetoner på vegger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt på befaringsdagen.

• NS 3600.2025. A 2.2.2
TG 2; Overflater gulv på kjøkken: Det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer og laminat.

Dette er grunnen til at gulv på kjøkken får TG 2.

• Tradisjonell laminat tåler vann dårlig fordi kjernen av trefiber svulmer opp hvis væske blir liggende.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater og malt strie.
Tak: Malte flater i alle rom.
Rosetter i tak.
Takhøyde i stue på 2,92 m.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt på befaringsdagen.
• Det må forventes overflatebehandling og modernisering ved et eventuelt eierskifte.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 100 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 60 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 40 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er høydeforskjell mellom flere av rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• TG 2 satt etter NS 3600:2025 sine retningslinjer for måling av skjevheter på gulv.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det 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 få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. TG 2 satt etter NS 3600:2025 sine retningslinjer for måling av skjevheter på gulv.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue og på ett soverom. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Sameiet har rehabilitert pipeløpende innvendig med stålrør. Det er derfor ikke lenger krav til synlighet av pipevanger.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Krav til plate: Dersom gulvet er av brennbart materiale (f.eks. tre eller laminat), skal det dekkes med en ubrennbar plate som strekker seg minst 300 mm ut fra feieluken i horisontal retning.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale fyllingsdører som er malte.

Vurdering av avvik:

• Eldre, innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser).

Konsekvens/tiltak

• Lokalt vedlikehold må påregnes. Justering av dørene om dette er mulig.

Tilstandsrapport



TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater på bad med malte flater/ malt strie og gulvbelegg/ linoleum på gulv.

Eldre bad med dusjkabinett og servant med ettgreps blandebatteri.

Elektrisk ventilasjon, det er ikke tilluftsspalte under dør.

Plastsluk i gulv på bad.

Begrense fall fra innside dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Et eldre bad får Tilstandsgrad 3 fordi tettesjiktet, sluken eller membranen har nådd en høy alder eller har en påvist funksjonssvikt. Ifølge NEF.no settes TG3 på eldre bad på grunn av slukets alder, manglende klemring eller utslitt membran som erfaringsmessig øker sjansen for lekkasjer. Bad som er fra 2000 og eldre blir automatisk TG 3 etter NS 3600:2025.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original malt kjøkkeninnredning, dobbelkum med ettgreps blandebatteri, lys under overskap, laminert benkeplate, kullfiltervifte over komfyr.

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen fremsto som slitt og utidsmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over komfyr. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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 er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rom med malte vegger og tak. Gulvbelegg/ linoleum på gulv.

Vurdering av avvik:
• Eldre utidsmessige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

WC i rommet.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• 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. Dårlig ventilasjon i rommet. Montere avtrekk/ tilluft om mulig. Uvisst om dette lar seg gjøre.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.
Eldre hovedstoppekran i underskap.

Bad:
Kobberrør på bad.

Det er også vannrør langs veggen på ett soverom. Hva disse er til er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

• Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Tilstandsrapport





Stoppekran kjøkken



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

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

Soilrør i tak og langs vegg på wc-rom.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.

• Mulig tiltak : Rørfornying er en samlebetegnelse for en rekke forskjellige metoder og materialvalg for å renovere rør. Generelt betyr dette at de eksisterende rørene belegges innvendig slik at et nytt rør bygges inni det gamle. I stedet for å bytte ut de gamle og noen ganger ødelagte systemene, reparerer man de helt enkelt innenfra. Dette forlenger levetiden, og i mange tilfeller like holdbart som å montere nye rør.

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

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

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- NS 3600.2025. TG 3:
Det mangler avtrekkspunkt i våtrom, toalettrom eller kjøkken.
Avtrekkspunkt lar seg ikke åpne eller avtrekk fungerer ikke.
- Å bruke vinduer for ventilasjon via vindu gir dårlig kontroll over luftmengden fordi effekten avhenger helt av vind og temperatur ute. Det fører til ujevn luftkvalitet, stort varmetap og kald trekk om vinteren, samt risiko for regninnfall eller at vinduer glemmes åpne.

Kostnadsestimat er gitt med tanke på innhenting av anbud, ikke selve jobben i seg selv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i entré.
Bereder på 198L fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Berederen lekker noe på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjen fra treveisventilen kan stoppes ved å skifte pakningsett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

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

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

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarsling i blokken.
Brannvarsler i tak.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Entrédør er ikke brannklassifisert.
- Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Krav til plate: Dersom gulvet er av brennbart materiale (f.eks. tre eller laminat), skal det dekkes med en ubrennbar plate som strekker seg minst 300 mm ut fra feieluken i horisontal retning.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Entrédør er ikke brannklassifisert.

• Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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

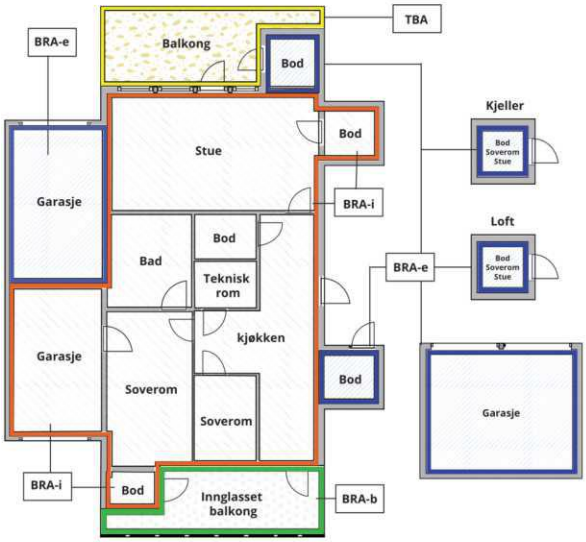
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	109			109	
Kjeller		28		28	
SUM	**109**	**28**			
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

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

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 28 m². Romhøyden i boden varierer mye, noe av stedene er denne under 190 cm som er måleverdig. men hele boden er allikevel tatt med under BRA-e arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Jack Sanne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 Oslo	228	350		4	343 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Seilduksgata 15 A

Hjemmelshaver
Sanne Jack

Kommentar
Leiligheten er også seksjon nr: 5 med samme fordelingsnøkkel som seksjon nr: 4.

Eierandel
50 / 1260

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Grünerløkka, en bydel kjent for sin unike sjarm, yrende kaféliv, nisjebutikker, restauranter og uteliv. Kort gangavstand til populære parkområder som Sofienbergparken, Birkelunden og Grünerhagen. Svært kort vei til lokale barnehager samt Grünerløkka skole og Foss videregående skole. Svært gode kollektivforbindelser.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, wc-rom, bad, mellomgang, 3 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på befaring	Gjennomgått		Nei

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	18.09.2026	
3	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 fem 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.»*

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
1369 Norway

Stabekk, 12.08.26

Boligopplysninger

Seksjon:	5		
Boligselskap:	SAMEIET SEILDUKSGATA 15	**Bolignr.:**	
Adresse:	Seilduksgata 15 A, 0553 OSLO	**Etasje:**	1.etg
Areal:			
Eier(e):	Jack Sanne		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,75% Annuitetslån, Info pr 30.06.26 Siste renteendring - 6,95%, fra 01.07.26	4	1 159 198	45 999	01.01.23 - 01.01.38

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,75% Annuitetslån, Info pr 30.06.26 Siste renteendring - 6,95%, fra 01.07.26	4	1 159 198	01.01.23 - 01.01.38

Selskap og eiendom

Selskap:	SAMEIET SEILDUKSGATA 15 (orgnr. 911944553)
Antall enheter:	15
Styrets e-post:	seilduksgata15@gmail.com
Styreleder:	Kaia Therese Bredvold (99223922)
Forsikring:	Gjensidige ASA (Polise 7861976)
Festet tomt:	
Gnr/Bnr:	228/350
Dyrehold:	Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 45 912,00	**Andre inntekter:**	kr 1 131,00
Formue:	kr 22 348,00	**Utgifter:**	kr 3 446,00

Merknader

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
1369 Norway

Stabekk, 19.09.26

Boligopplysninger

Seksjon:	5		
Boligselskap:	SAMEIET SEILDUKSGATA 15	**Bolignr.:**	
Adresse:	Seilduksgata 15 A, 0553 OSLO	**Etasje:**	1.etg
Areal:			
Eier(e):	Jack Sanne		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,95% Annuitetslån, Info pr 30.09.26	4	1 143 494	45 376	01.01.23 - 01.01.38

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,95% Annuitetslån, Info pr 30.09.26	4	1 143 494	01.01.23 - 01.01.38

Selskap og eiendom

Selskap:	SAMEIET SEILDUKSGATA 15 (orgnr. 911944553)
Antall enheter:	15
Styrets e-post:	seilduksgata15@gmail.com
Styreleder:	Kaia Therese Bredvold (99223922)
Forsikring:	Gjensidige ASA (Polise 7861976)
Festet tomt:	
Gnr/Bnr:	228/350
Dyrehold:	Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 45 912,00	**Andre inntekter:**	kr 1 131,00
Formue:	kr 22 348,00	**Utgifter:**	kr 3 446,00

Merknader

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt

seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte 09.04.2026 for Sameiet Seilduksgata 15.

Møtetid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Valg av tillitsvalgte
Sak 5: Vedlikeholdsplan

Sak 1: Konstituering

Konstituering av ordinært årsmøte

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak navnefortegnelse og eventuelle fullmakter
1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Forslag til vedtak:
"Pål Andreas Martin (Forretningsfører v/PHM Forvaltning) ble valgt som møteleder. Filip Dagfinrud ble valgt til å signere protokollen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden ble godkjent og anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Forslag til vedtak:
"Regnskapet godkjennes og resultatet kr 226 757 overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrehonorar

Styrehonorar:
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20 000,-

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kaia Therese Bredvold

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Betsy Heltne
- Filip Dagfinrud

Sak 5: Vedlikeholdsplan

Det har over flere år ikke blitt gjennomført en helhetlig og planlagt vedlikeholdsstrategi for eiendommen. Manglende oppfølging har ført til et økende behov for både utbedringer og forebyggende tiltak. For å sikre byggets verdi, redusere risiko for større skader og oppnå mer forutsigbare kostnader fremover, er det nødvendig å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan.

En slik plan vil gi oversikt over prioriterte tiltak, forventede kostnader og tidsrammer for gjennomføring. Styret vurderer det som viktig å igangsette dette arbeidet nå, slik at vedlikehold kan gjennomføres mer systematisk og kostnadseffektivt i årene som kommer.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styret innstiller på at det anskaffes en vedlikeholdsplan for eiendommen. En slik plan vil gi nødvendig oversikt over fremtidige tiltak, bidra til bedre prioritering og sikre mer forutsigbar økonomisk styring.

Sameiet Seilduksgata 15

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Seilduksgata 15 Org.nr. 911944553

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Seilduksgata 15

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		753 240	684 756	753 228	753 228
Sum inntekter		**753 240**	**684 756**	**753 228**	**753 228**
Kostnader					
Lønn	1	22 820	22 820	22 820	22 820
Kommunale avgifter		211 591	192 903	231 000	230 000
Strøm og varme		14 607	16 392	15 000	16 000
TV og bredbånd		36 964	36 200	38 000	40 000
Andre driftskostnader		30 915	36 246	32 200	31 400
Reparasjon og vedlikehold	2	35 650	153 471	45 000	60 000
Honorarer		25 581	27 101	28 000	30 000
Forsikring		81 832	142 458	157 000	160 000
Andre kostnader	3	8 203	7 583	6 500	7 000
Sum kostnader		**468 163**	**635 174**	**575 520**	**597 220**
Driftsresultat		**285 077**	**49 582**	**177 708**	**156 008**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		28 509	13 247	0	16 000
Finanskostnader		86 829	92 601	89 000	88 000
Sum finans	**4**	**-58 320**	**-79 354**	**-89 000**	**-72 000**
Resultat		**226 757**	**-29 772**	**88 708**	**84 008**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		20 000	14 427
Forskuddsbetalte kostnader		3 120	25 569
Sum fordringer	**5**	**23 120**	**39 996**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**6**	**540 050**	**433 510**
Sum omløpsmidler		**563 170**	**473 506**
Sum eiendeler		**563 170**	**473 506**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	-827 390	-827 390
Årets resultat		226 757	0
Sum egenkapital		**-600 633**	**-827 390**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	1 190 257	1 247 265
Sum langsiktig gjeld		**1 190 257**	**1 247 265**
Leverandørgjeld		-36 717	41 359
Påløpte renter	9	6 824	7 659
Påløpte kostnader	9	0	4 613
Annen kortsiktig gjeld	9	3 439	0
Sum kortsiktig gjeld		**-26 454**	**53 631**
Sum egenkapital og gjeld		**563 170**	**473 506**

OSLO, 14.03.2026
Sameiet Seilduksgata 15

Kaia Therese Bredvold	Betsy Heltne	Filip Dagfinrud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum lønnskostnader	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**22 820**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 20 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygninger	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold diverse	0	90 465	20 000	20 000
Vedlikehold elektrisk	0	18 143	0	5 000
Vedlikehold dører/låser	5 354	7 568	5 000	5 000
Vedlikehold tak	23 750	0	0	0
Vedlikehold vann/avløp	0	7 470	0	0
Vedlikehold fasade	0	19 175	0	0
Vedlikehold utstyr	6 546	10 650	0	10 000
Sum vedlikehold	**35 650**	**153 471**	**45 000**	**60 000**

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fakturaproduksjon og purringer	3 141	1 971	2 000	3 000
Øredifferanser	0	10	0	0
Bank og kortgebyrer	4 555	4 202	4 500	4 000
Annen kostnad,	0	1 400	0	0
Forsinkelsesrenter	46	0	0	0
Purregebyrer	460	0	0	0
Sum andre kostnader	**8 203**	**7 583**	**6 500**	**7 000**

Note 4 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt felleskostnader	40	56	0	0
Renteinntekter bank	14 022	5	0	0
Kundeutbytte	14 447	13 186	0	16 000
Sum finansinntekter	**28 509**	**13 247**	**0**	**16 000**
Renter/omk lån DnB -	86 829	92 601	89 000	88 000
Sum finanskostnader	**86 829**	**92 601**	**89 000**	**88 000**
Sum finans	**-58 320**	**-79 354**	**-89 000**	**-72 000**

Note 5 Fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	16 561	14 427
Fordringer felleskostnader	20 000	0
Motkonto 1500	-16 561	0
Sum kundefordringer	**20 000**	**14 427**
Forskuddsbetalte kostnader	3 120	25 569
Sum andre fordringer	**3 120**	**25 569**
Sum fordringer	**23 120**	**39 996**

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Dnb Drift kr. 178 889
DnB Kapital kr. 361 161

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-827 390	-797 619
Årets resultat	226 757	-29 772
Egenkapital 31.12	**-600 633**	**-827 391**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter

Note 8 Langsiktig gjeld

DnB lån (1213.60.74170)		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2018	1 600 000	
Nedbetalt tidligere	352 735	
Nedbetalt i år	57 008	
Lånesaldo 31.12		1 190 257
Beregnet innfrielsesdato: 08.08.2038		
Sum langsiktig gjeld		**1 190 257**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	6 824	7 659
Annen påløpt kostnad	0	4 613
Forskudd felleskostnader	3 439	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 263**	**12 272**

Note 10 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**419 875**	**502 421**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	226 757	-29 772
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-57 008	-52 774
B. Årets endring i disponible midler	169 749	-82 546
C. Disponible midler 31.12	**589 624**	**419 875**

Sameiet Seilduksgata 15

Protokoll for ordinært årsmøte 09.04.2026

6 av 15 mulige stemmegivere var representert.

3 deltok digitalt, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Konstituering av ordinært årsmøte

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak navnefortegnelse og eventuelle fullmakter
1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

> "Pål Andreas Martin (Forretningsfører v/PHM Forvaltning) ble valgt som møteleder. Filip Dagfinrud ble valgt til å signere protokollen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden ble godkjent og anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet kr 226 757 overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrehonorar

Styrehonorar: - Enstemmig vedtatt

> Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20 000,-

Mot: 0 stemmer

Honoraret fordeles internt og utbetales etter årsmøtet.

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Kaia Therese Bredvold enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Filip Dagfinrud 1. valg - enstemmig valgt
Betsy Heltne 2. valg - enstemmig valgt

Styret tok gjenvalg. Det ble ikke valgt varamedlem.

Sak 5: Vedlikeholdsplan

Det har over flere år ikke blitt gjennomført en helhetlig og planlagt vedlikeholdsstrategi for eiendommen. Manglende oppfølging har ført til et økende behov for både utbedringer og forebyggende tiltak. For å sikre byggets verdi, redusere risiko for større skader og oppnå mer forutsigbare kostnader fremover, er det nødvendig å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan.

En slik plan vil gi oversikt over prioriterte tiltak, forventede kostnader og tidsrammer for gjennomføring. Styret vurderer det som viktig å igangsette dette arbeidet nå, slik at vedlikehold kan gjennomføres mer systematisk og kostnadseffektivt i årene som kommer.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> Styret innstiller på at det anskaffes en vedlikeholdsplan for eiendommen. En slik plan vil gi nødvendig oversikt over fremtidige tiltak, bidra til bedre prioritering og sikre mer forutsigbar økonomisk styring.

Årsmøte var enig med styret om å utarbeide en vedlikeholds- og finansieringsplan på de prosjekter de ønsker å prioritere i samarbeid med forretningsfører, og presentere dette til seksjonseierne når planen er klar.

Ordinært årsmøte 09.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin, Pål Andreas	**2026-04-10**	**Dagfinrud, Filip**	**2026-04-09**

Identifikasjon

bankID Martin, Pål Andreas

Identifikasjon

bankID Dagfinrud, Filip

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SEILDUKSGATEN 15

(vedtatt 11. juni 1990, sist endret 11. april 2011)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Seilduksgaten 15 og omfatter eiendommen Seilduksgaten 15 (gnr 228 bnr 350) i Oslo kommune. Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av de 15 seksjonene eiendommen er oppdelt i. Seksjonenes forholdsvise eierandeler er som følger:

Seksjon nr. 1 =	110/1260
" 2 =	150/1260
" 3 =	60/1260
" 4 =	50/1260
" 5 =	50/1260
" 6 =	80/1260
" 7 =	70/1260
" 8 =	110/1260
" 9 =	80/1260
" 10 =	70/1260
" 11 =	105/1260
" 12 =	80/1260
" 13 =	50/1260
" 14 =	120/1260
" 15 =	75/1260
Tilsammen	1260/1260

Tomten og de deler av eiendommen som ikke er omfattet av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 2

Denne avtalen er bindende for alle nærværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten et seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det.

§ 3

Formålet er å ivareta felles interesser for eierne av eierseksjonene i eiendommen Seilduksgaten 15 i samsvar med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, herunder forestå nødvendig felles daglig drift av eiendommen, representere sameiet utad overfor eierne av naboeiendommer og offentlige myndigheter, administrere innbetalinger fra seksjonseierne til dekning ev felles utgifter, og utbetalinger til sameiets forbindelser og kreditorer, samt disponere over tomt, oppganger, og annet fellesareal i kjeller som ikke inngår i seksjoneringen.

§ 4

Sameierne kan ikke gjøre forkjøpsrett gjeldende eller kreve sameiet oppløst etter reglene i Lov om sameige.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

§ 5

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, herunder eiendomsskatt og kommunale avgifter, forsikringspremier, vaktmestertjenester, renovasjon, forretningsforsel m.v. og til felles vedlikehold.

Utgifter til feieravgift, renovasjon, strøm. trappevask og snebrøyting fordeles likt pr. seksjon.

Øvrige utgifter, herunder vedlikeholdsutgifter, fordeles i henhold til sameiebrøken.

Sameierne skal betale sin andel av fellesutgiftene uoppfordret og forskuddsvis den 1. i hver måned. Ved forsinket betaling, skal det betales gebyr i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser i inkassoloven med tilhørende forskrifter.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter eierandelene, jfr. eierseksjonslovens § 17.

§ 6

Sameiets styre skal ha tre medlemmer. Ett av disse medlemmene skal være styrets leder. I tillegg til de tre vanlige medlemmene skal styret ha ett varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styremedlemmene velges for ett år av gangen.

Det samlede styre innehar sameiets signatur.

§ 7

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det er styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når 3 av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

Ved felles anliggender og ved salg eller bortfeste jfr. § 9.2, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt ovenfor, kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameiere.

§ 8

Sameiets øverste organ er sameiermøtet, hvor samtlige sameiere er medlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett og talerett med en stemme for hver seksjon. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig og datert fullmakt.

Styret og foretningsfører har møteplikt på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1) Styrets årsberetning.

2) Årsregnskap.

3) Anvendelse av overskudd / dekning av underskudd.

4) Beslutte igangsettelse av arbeider som ikke karakteriseres som normale vedlikeholdsarheider.

5) Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

6) Valg av styre og revisor.

7) Budsjett.

Innkallingen til sameiermøtet skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Det føres protokoll over vedtak på alle sameiermøter.

§ 9

Besluttninger på sameiermøter treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, unntatt i følgende tilfeller:

1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommens fellesarealer når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

3) Endring av vedtektene.

4) Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.

5) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer.

Vedtak i henhold til punktene 1, 2 og 4, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak i henhold til punkt 3 krever 2/3 flertall av samtlige sameiere.

Vedtak i henhold til punkt 5 krever enstemmighet blandt sameierne.

§ 10

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeide som må foretas innenfor leilighetene dører, inklusive eventuell utskifting av dører, balkonggulv, vinduer og vinduskarmer, samt maling av disse. Dersom en sameier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare felleseiendommens og naboseksjonenes verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Dersom ikke vedkommende frivillig refunderer sameiets utgifter til vedlikehold som er utført for vedkommendes regning, gjelder vedtektenes § 14.

§ 11

Sameiermøtet kan fastsette at det skal foretas innbetalinger til et vedlikeholdsfond, og i tilfelle hvor store innbetalingene skal være. Den innbyrdes størrelse av innbetalingene til vedlikeholdsfondet seksjonseierne imellom, skal fastsettes ut fra sameierbrøkene.

§ 12

Dersom en seksjonseier vil foreta bygningsmessige endringer som etter bygningsloven eller kommunale vedtekter krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, plikter vedkommende å foreta nødvendig anmeldelse til Oslo bygningskontroll etter at samtykke er innhentet fra sameiets styre. Samtykke fra styret kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 13

Sameierne samt deres husstander og eventuelle leieboere, fremleietakere eller andre som av disse gis adgang til eiendommen, plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder, og vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen. Spesielle husordensregler kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ingen sameier kan bruke fellesområdene i større utstrekning enn sameiebrøken tilsier

§ 14

Sameiet har panterett i hver seksjon for kr. 20.000.- til dekning av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantsettelsen har prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid for seksjonen. Ovennevnte ble tinglyst i forbindelse med seksjoneringen 19/9-1989.

Hvis en sameier ikke betaler den av sameiet fastsette husleie til dekning av ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameiere, kan sameiet benytte den tinglyste penterett.

§ 15

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet søkes avgjort ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Husordensregler for sameiet i Seilduksgata 15

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjoneier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for seksjoneier.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- At søppelposer ikke plasseres utenfor leilighetene i trappeoppgangen.
- Det er beboers ansvar å holde dørmatter utenfor leilighetene rene.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke lov å kaste sneiper eller snusposer i bakgård eller i fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Det er ikke lov å parkere motoriserte kjøretøyer i bakgården eller i fellesarealer.

Mat skal ikke legges ut på boligsameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligsameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligsameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Gamle Riksvei 75C
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2024
Ronny Jensen	202459414 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SEILDUKSGATA 15A	Eiendom:	228/350/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SEILDUKSGATA 15	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Seilduksgata 15 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe mottatt 05.11.2024.

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

Godkjente tegninger

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET SEILDUKSGATA 15, c/o Sefbo Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Seilduksgata 15	Journalnr. 81/4417
Arbeidets og bygningens art	Innredn. dusj i 2. og 3.etg.	Innlevert 23.12.81
Byggherre	Arne Sørum, Seilduksgt. 15, Oslo 5	
Anmelder	Jon Tysnes, Haugerudbakken 21, Oslo 6	

BH/MK

Oslo, den 18. februar 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til planleggingsavdelingens uttalelse datert 9.2.82, kfr. vedlagte gjenpart.

Dusjrom må få forskriftsmessig avtrekk.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringslovan foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskrivorens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

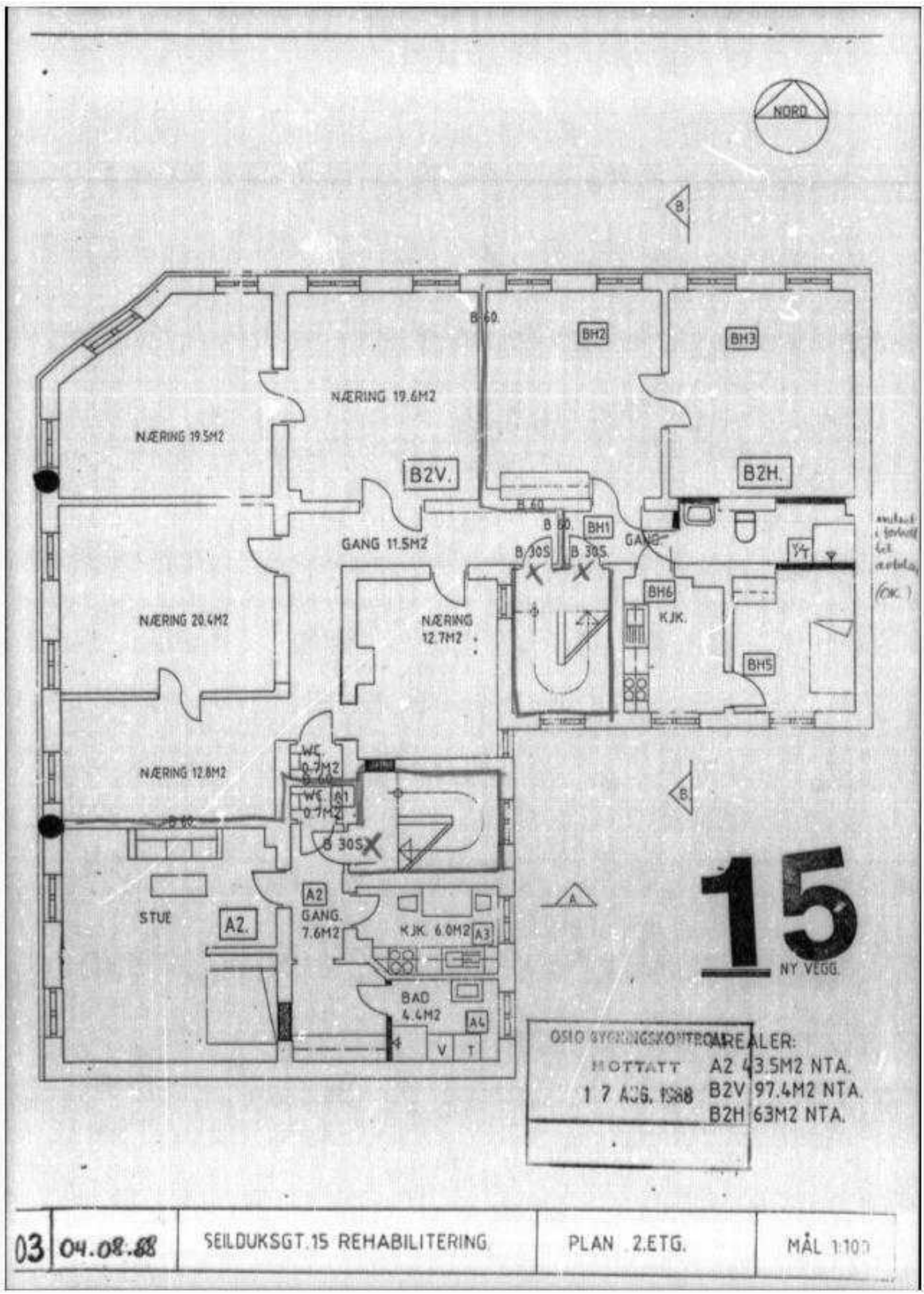
Sk. B 17

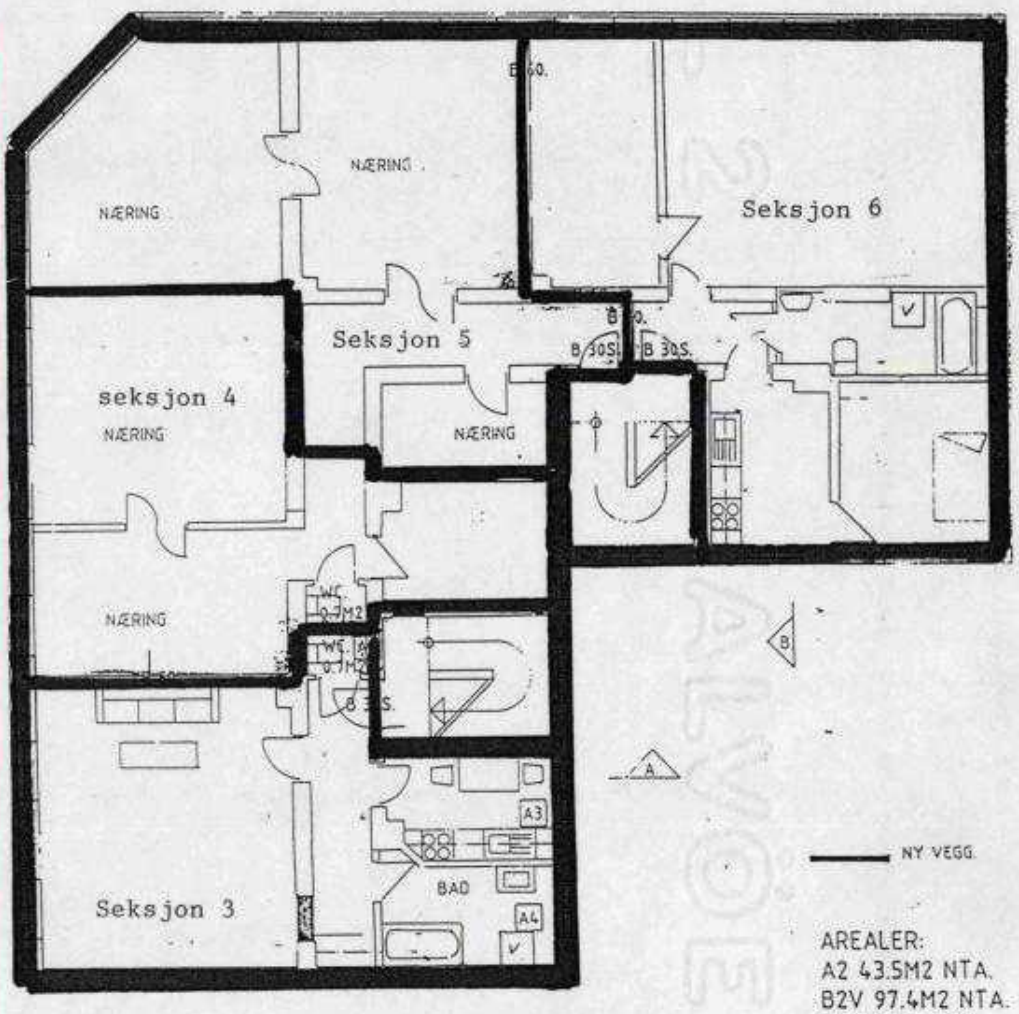
I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.


NORD
B
B 60
BH2
BH3
NÆRING 19.6M2
NÆRING 19.5M2
B2V.
B2H.
GANG 11.5M2
B 60
BH1
B 30S
B 30S
GANG
BH6
KJK.
BH5
NÆRING 20.4M2
NÆRING 12.7M2
NÆRING 12.8M2
WC 0.7M2
B 60
WC 0.7M2
A1
B 30S
B 60
A2
STUE
A2.
GANG. 7.6M2
KJK. 6.0M2
A3
BAD 4.4M2
A4
V
T
A
15
NY VEGG.
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
17 AUG. 1988
AREALER:
A2 43.5M2 NTA.
B2V 97.4M2 NTA.
B2H 63M2 NTA.
03
04.08.88
SEILDUKSGT. 15 REHABILITERING
PLAN 2.ETG.
MÅL 1:100



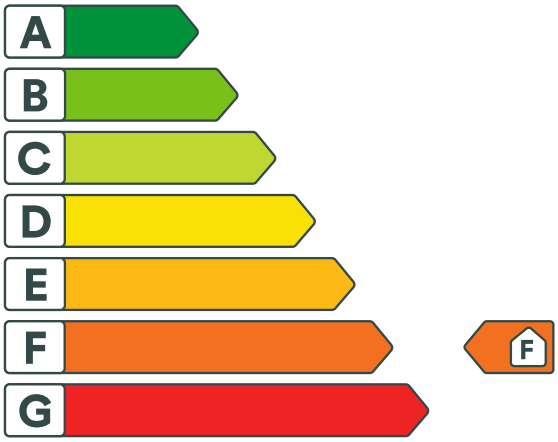
AREALER:
A2 43.5M2 NTA.
B2V 97.4M2 NTA.
B2H 63M2 NTA.

01.07.84	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN . 2.ETG.	MÅL 1:100

Energiattest



Adresse **Seilduksgata 15B, 0553 OSLO**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356323**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80574681**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **350**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **275,95**

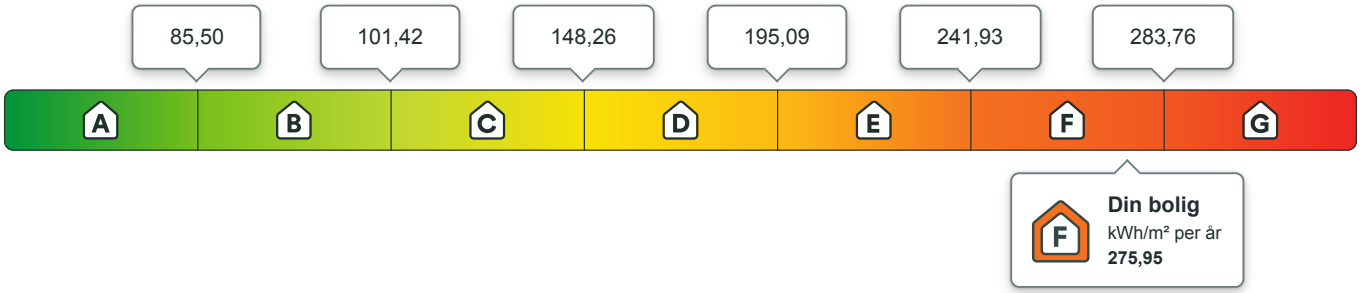
Seilduksgata 15B, 0553 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 078,45	**275,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Seilduksgata 15B, 0553 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Seilduksgata 15B, 0553 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

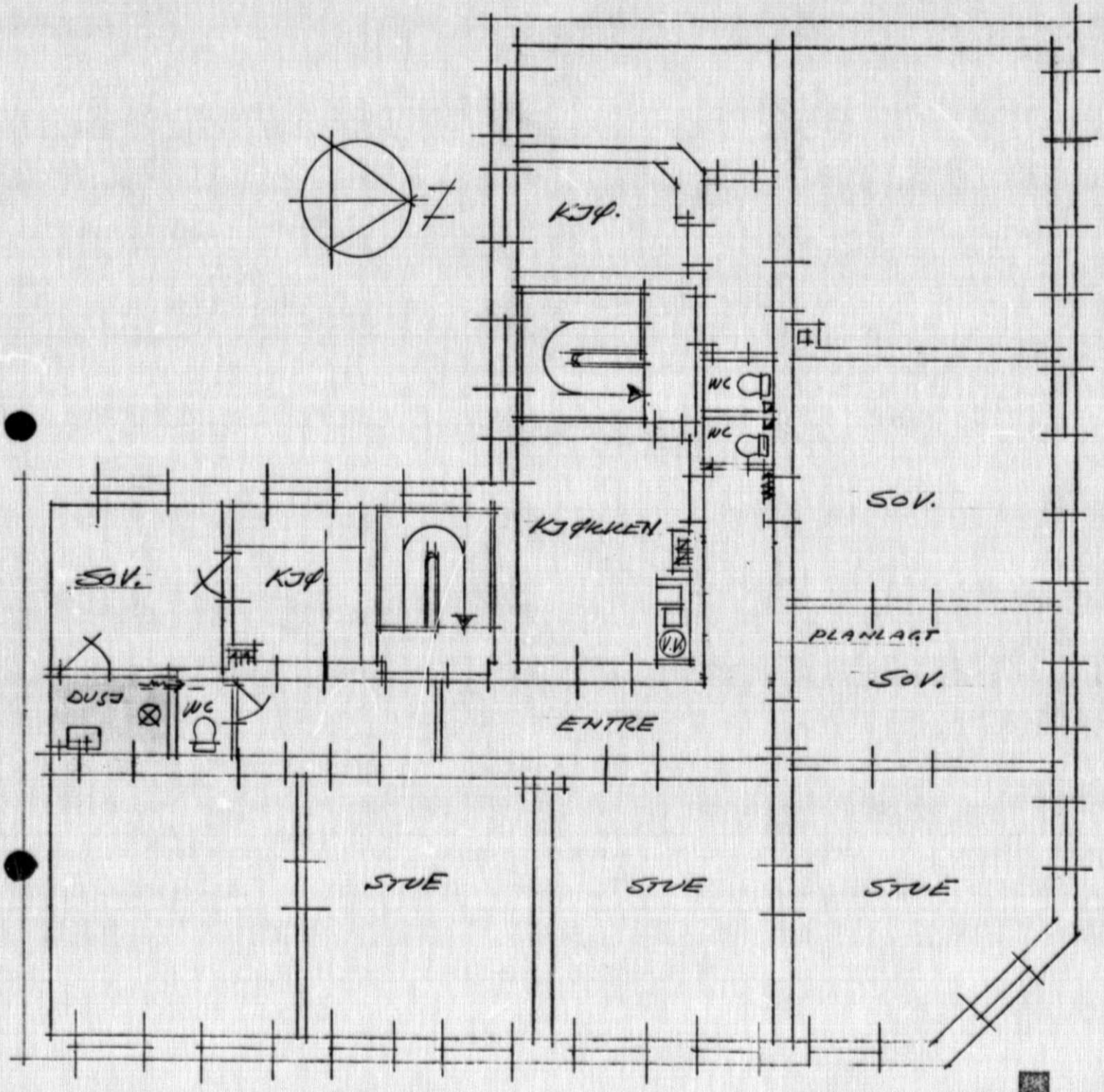
Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

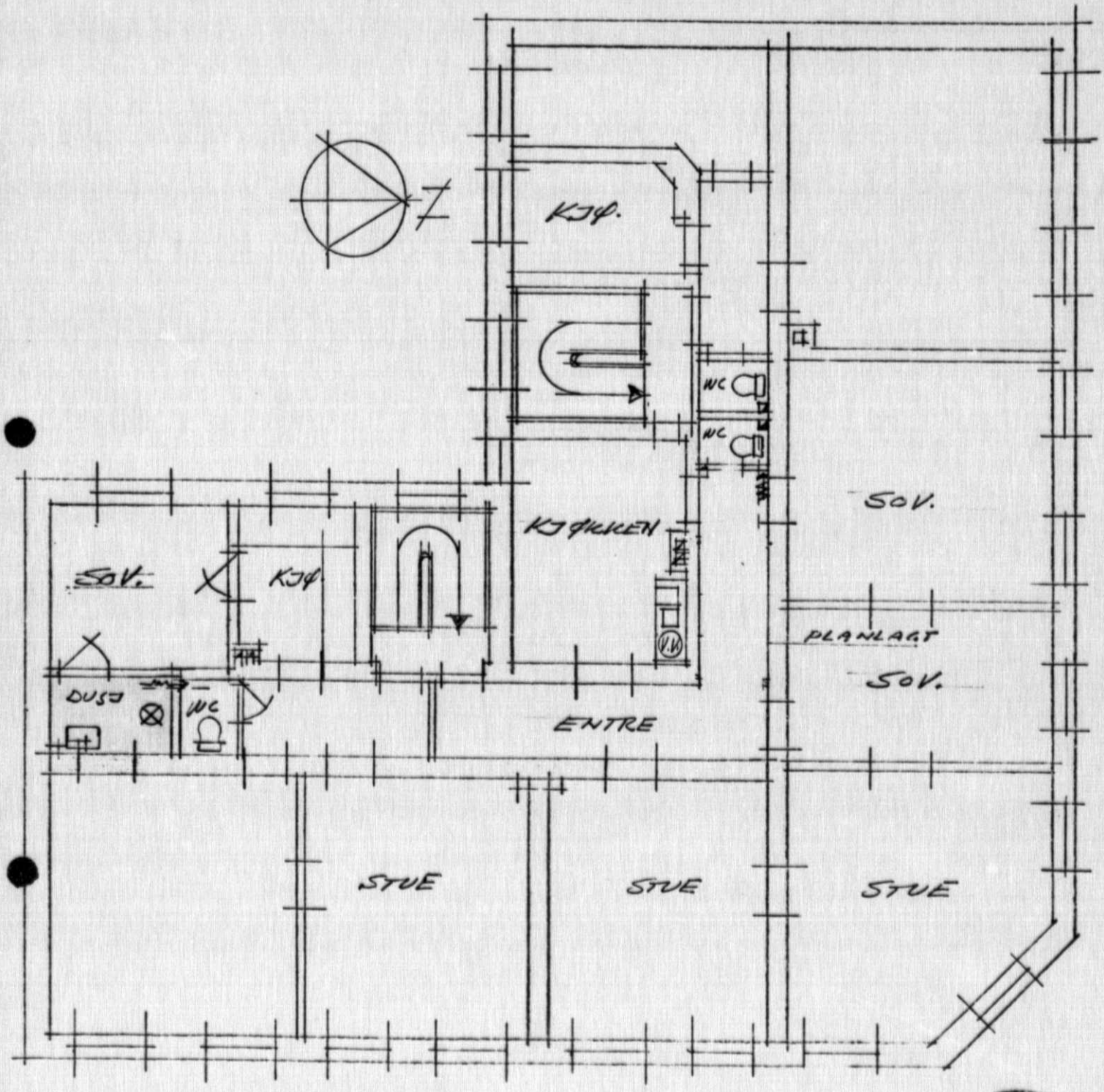
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



PLAN AV 2. ETG.

SEILDUKSGT. 15. ETASJEPLAN. MÅL 1/100.
OMBYGGING - INSTALLASJON AV DUSJ OG VASK.
BYGGHERRE: ARVE SØRUM, HEMINGVN. 7, OSLO 3.
OSLO, 1. DES. 1981. JON TYSNES, ARK. T. 26 66



PLAN AV 3. ETG.

SEILDUKSGT. 15. ETASJEPLAN. MÅL 1/100.
OMBYGGING - INSTALLASJON AV DUSJ OG VASK.
BYGGHERRE: ARNE SØRUM, HEFTINGVN. 7, OSLO 3.
OSLO, 1. DES. 1981. JON TYSNES, ARK. T. 2666 80.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

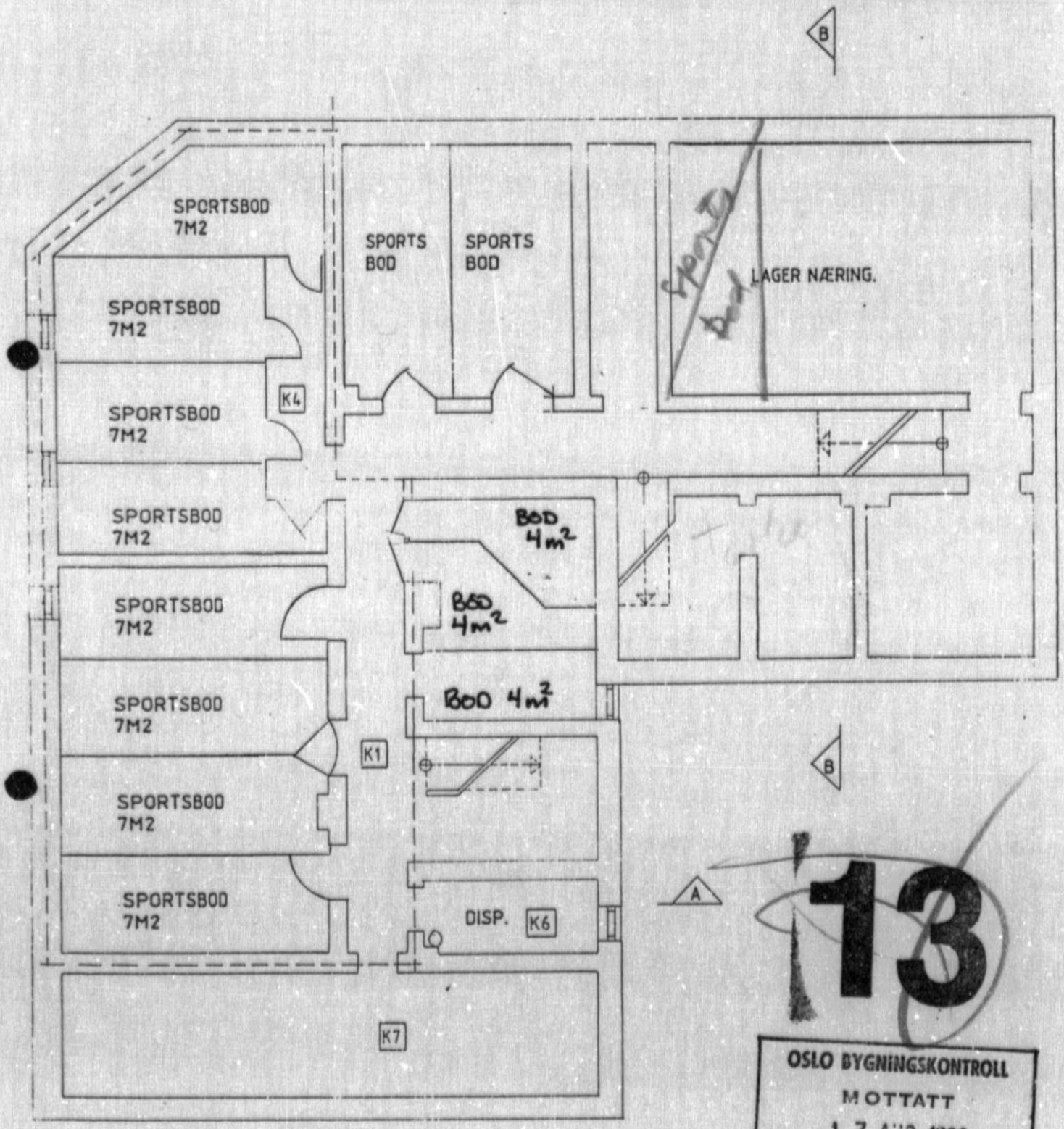
Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	228/0350 Seilduksgaten 15	Journalnr.	87/6027
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering + innredning leil. på loft.	Innlevert	31.12.87
Byggherre	H.Linnert Fløistad og S. Linnert, Hvidstenvn. 8, 1361 BILLINGSTADSL		
Anmelder	~~Ark. P.M. Josefsen, Tåsenvn. 86, 0873 OSLO 8~~ STEIN LINNERT, HVIDSTENVN. 8, 1361 BILLINGSTADSLETTA		

~~1~~		~~16~~		31		46		61		76		91							
~~2~~		~~17~~		32		47		62		77		92							
~~3~~		~~18~~		33		48		63		78		93							
~~4~~		~~19~~		34		49		64		79		94							
~~5~~		~~20~~		35		50		65		80		95							
~~6~~		~~21~~	V	36		51		66		81		96							
~~7~~		~~22~~	V	37		52		67		82		97							
~~8~~		~~23~~	V	38		53		68		83		98							
~~9~~		~~24~~	V	39		54		69		84		99							
~~10~~		~~25~~	V	40		55		70		85		100							
~~11~~	4/88	~~26~~	V	41		56		71		86									
~~12~~		~~27~~	V	42		57		72		87									
~~13~~		28		43		58		73		88									
~~14~~		29		44		59		74		89									
~~15~~		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 24/11-88 Hj. 28.11.88 Hj

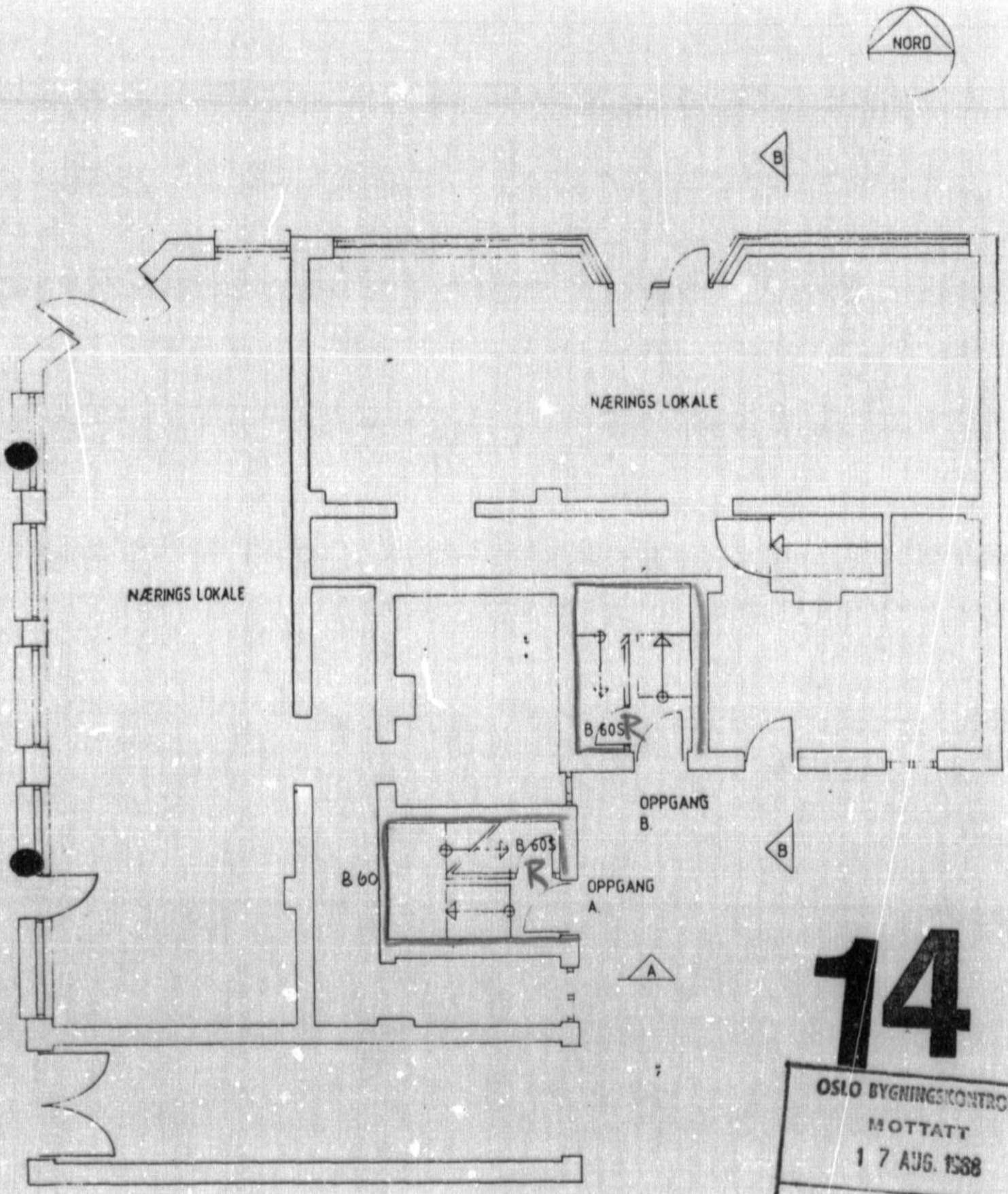
Meldt GAB 10/7-89 Hj



13

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 AUG. 1988

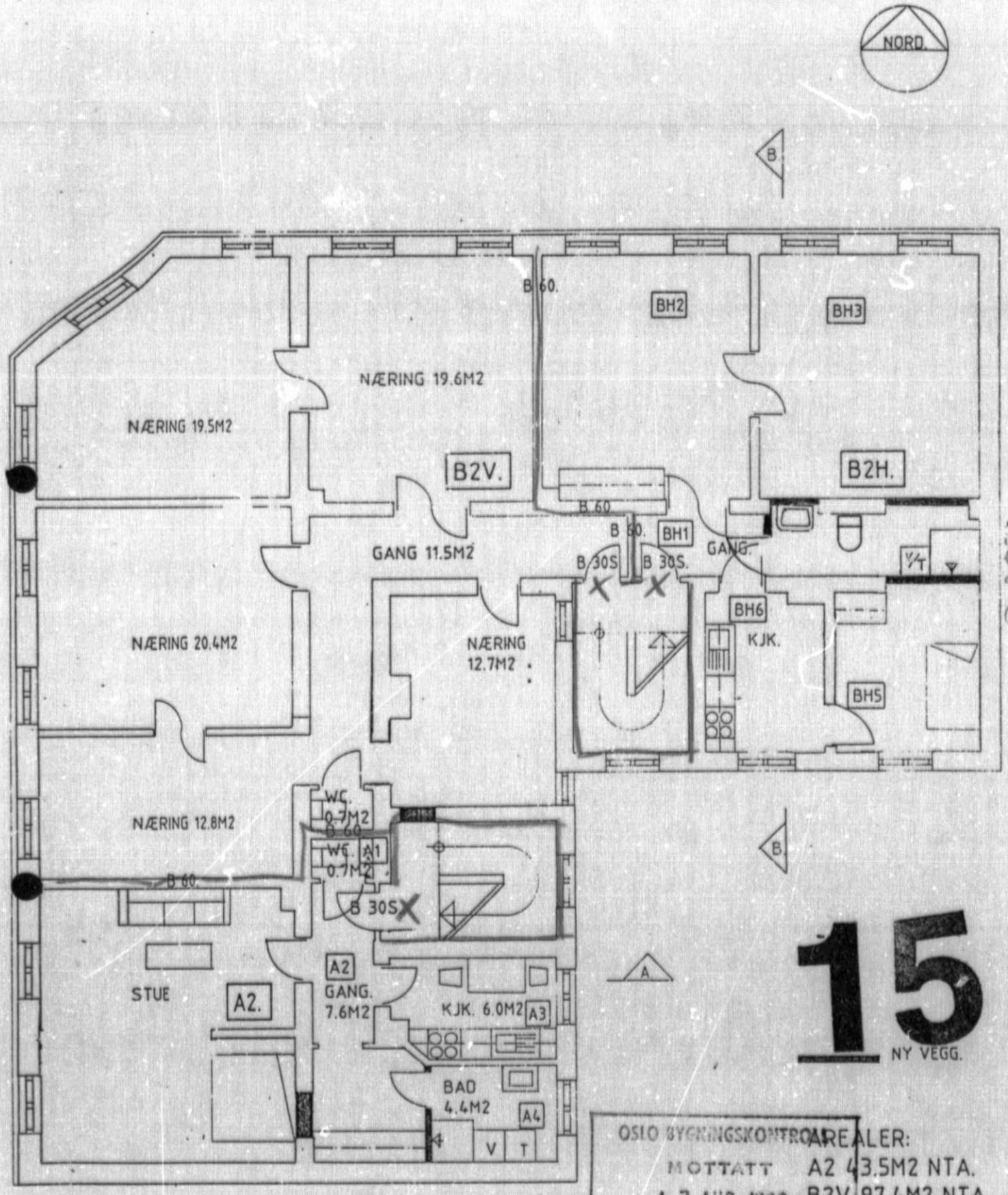
1	04.08.88	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN KJELLER,	MÅL 1:100



14

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 AUG. 1988

02	04.08.88	SEILDUKSGT. 15 REHABILITERING	PLAN 1.ETG.	MÅL 1:100

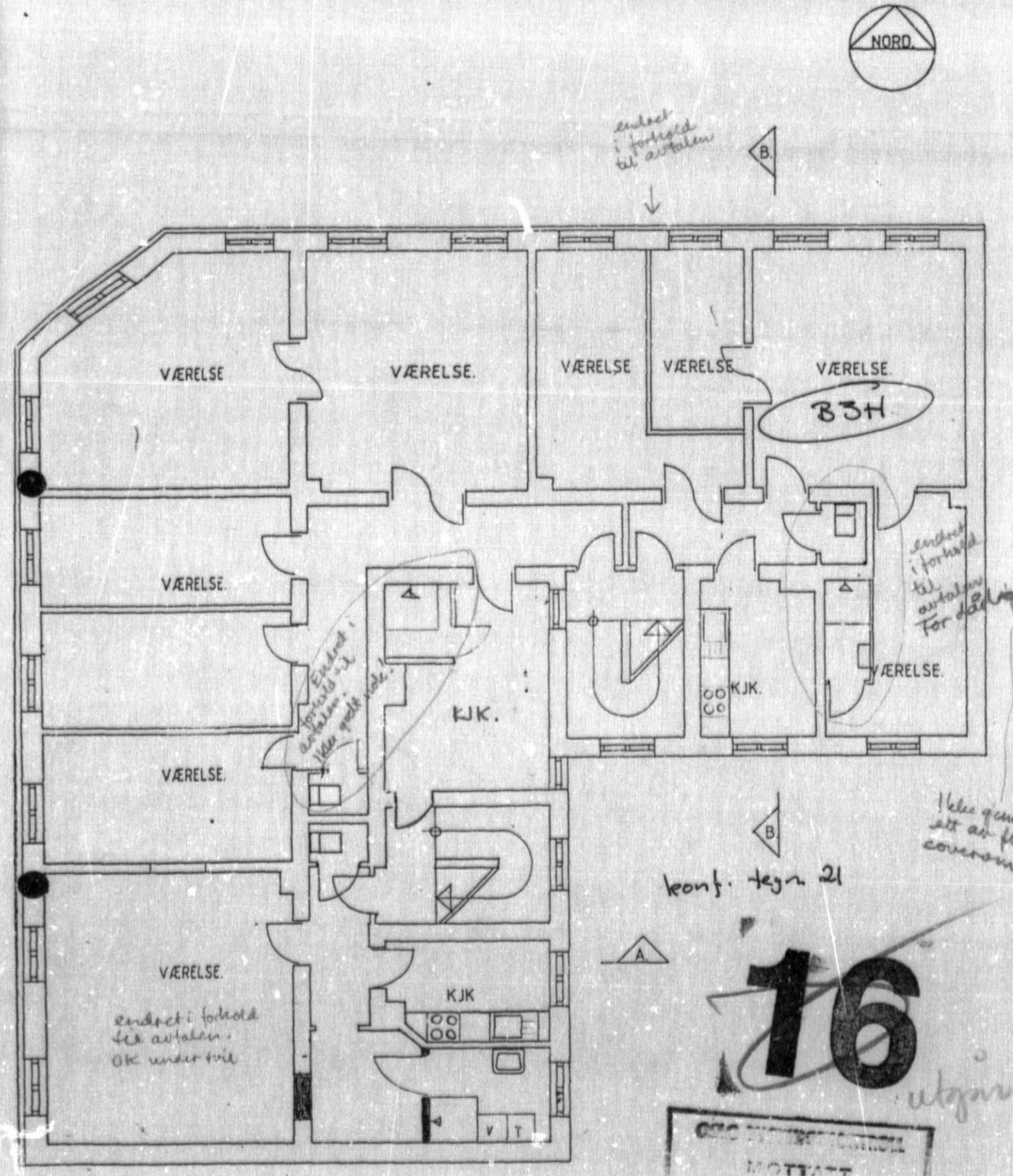


andret i forhold til avtalen (OK)

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
17 AUG. 1988

AREALER:
A2 43.5M2 NTA.
B2V 97.4M2 NTA.
B2H 63M2 NTA.

03	04.08.88	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN . 2.ETG.	MÅL 1:100



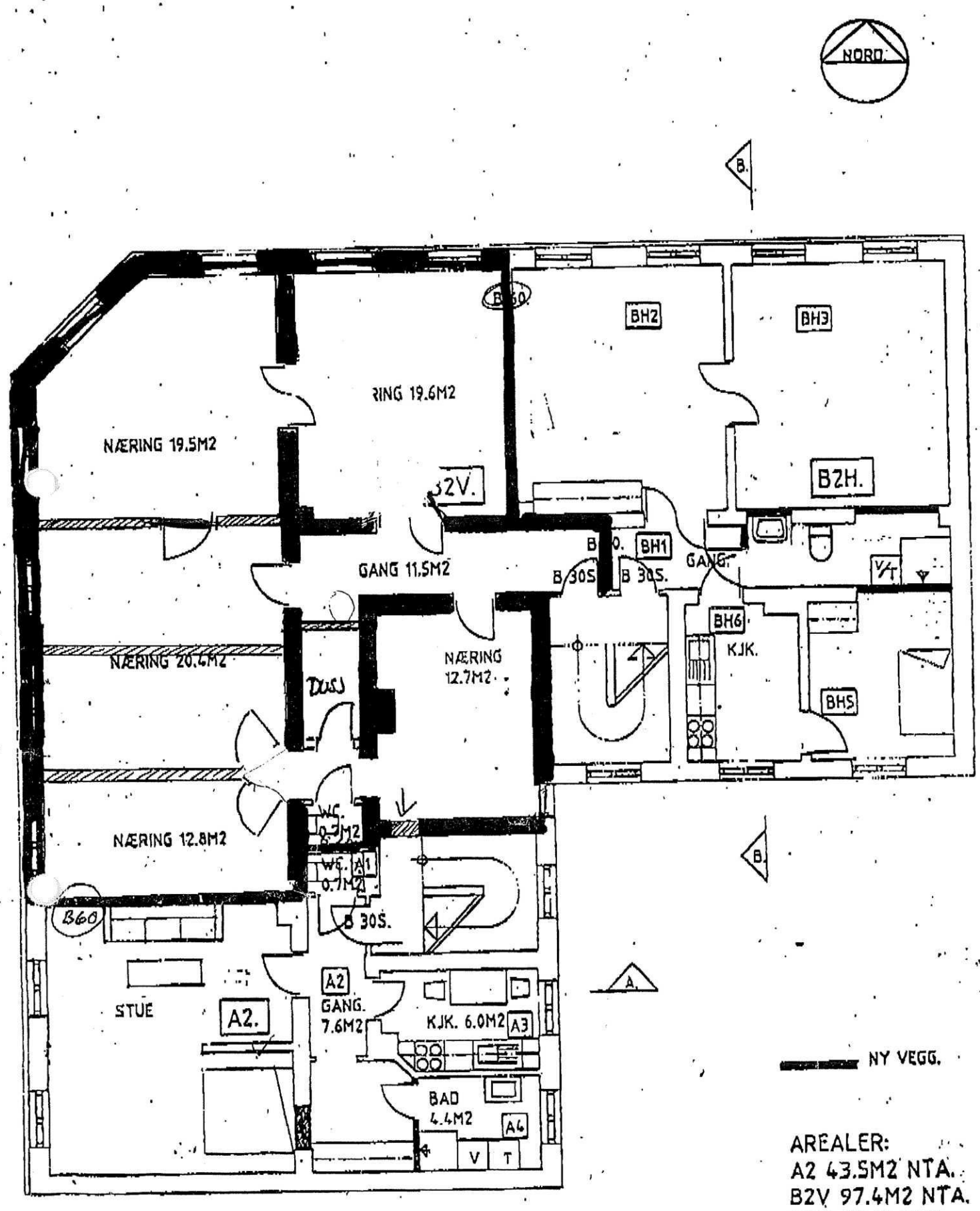
16

utgår

MOTTATT

17 ...

04	04.08.88	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN 3 ETG.	MÅL 1:100



AREALER:
A2 43.5M2 NTA.
B2V 97.4M2 NTA.
B2H 63M2 NTA.

SEKSJON 4+5

04.08.88	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN . 2.ETG.	MÅL 1:100

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	228/350 Seilduksgata 15	Journalnr. 87/6027
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert 31.12.87
Byggherre	H. Linnert Fløistad og S. Linnert, Hvidstenveien 8, 1361 BILLINGSTADSL.	
Anmelder	Arkitekt P.M. Josefson, Tåsenveien 86, 0873 OSLO 8	

LT/GB

Oslo, den 4. mai 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-7-8-9-10 og 11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter rehabilitering til 30- års standard.

Innredning av leiligheter på loft må bearbeides planløsningsmessig slik at adkomst til boareal ikke blir over terrasse hvor en av leilighetene har sin orientering mot syd-vest. Planløsningsmessig kan dette ikke forsvares for nye leiligheter (kfr. plan- og bygningslovens § 74.1.

Utvendig hjørneløsning må utføres i mur og pusses og fargsettes som bygningen for øvrig.

Vedlagte retningslinjer vedrørende rehabilitering og loftsinnredning, datert brannvesenet 09.11.87, må følges.

Dør mellom trapperom og kjeller skal være brannklassifisert B-60 S.

For ordens skyld vedlegges også "generelle krav vedrørende loftsinnredning".

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Ventilasjon må anordnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Arbeidstilsynets godkjennelse av næringslokalene må innhentes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. √ Ansvarshavende være godkjent.

E. √ Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. √ Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. √ Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.

Fortsettes

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avdelingsarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

H. Linnert Fløistad/S. Linnert
Hvidstenveien 8

1361 BILLINGSTAD

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
LT/RF	87/6027	Trengereid

GNR.228 BNR.350 SEILDUKSGATEN 15
REHABILITERING + INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT
BYGGHERRE: H.LINNERT FLØISTAD/ S. LINNERT

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 13-14-15-21-22-23-24-25, samt brev av 17.08. og 17.10.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tilleggsapprobasjonen omfatter også innredning av 3 leiligheter på loft.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredning" må følges.

På grunn av mangelfulle rømningsveier for 2 av loftsleilighetene må det installeres brannalarmanlegg i hele bygningen i henhold til pkt. 11 i tidligere oversendte retningslinjer fra brannvesenet. Dette innebærer at samtlige trapperomsdører må skiftes til nye B-30-S dører.

Korrigert kjellerplan som viser min. 5 m² sportsboder til samtlige leiligheter må innsendes. Fasadetegning mot Thv. Meyersgt. må innsendes.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 9. november 1988

Liv Trengereid
avdelingsarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Stein Linnert
Hvidstenvn. 8

1361 BILLINGSTADSLETTA

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
LT/RS	87/6027	Liv Trengereid

GNR. 228, BNR. 0350, SEILDUKSGATEN 15
REHABILITERING + INNREDNING LEILIGHET PÅ LOFT
BYGGHERRE: H.LINNERT FLØYSTAD OG S. LINNERT

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 26 og 27, samt brev av 04.11.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 13 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 25. november 1988

Liv Trengereid
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rehabilitering og loft

Arbeidssted	Matr.nr.	
Seilduksgata 15	Gnr.228/bnr.350	87/6027

Byggherre

H.Linnert Fløistad og
S.Linnert,
Hvidstenveien 8

1361 BILLINGSTADSLETTA

Ansvarshavende

Stein Linnert
Hvidstenveien 8

1361 BILLINGSTADSLETTA

HD/tfn
Dato 18.4.1990
Saken behandles av: Hermund Danielsen

~~Xxxx

DAGBOKFØRT

19.SEP.89 063426

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Hanne Linnert Fløistad	Smestadv. 3C, 0376 Oslo 3	14.18.55

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	228	350		Oslo

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	Per Øyvind Iversen	101058 [redacted]
	Skjalg Hellum	300458 [redacted]
	Olav Aarrestad	110344 [redacted]
	Hanne Linnert Fløistad	150854 [redacted]
	Stein Linnert	090752 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	110		21				41			
2	N	150		22				42			
3	B	60		23				43			
4	N	50		24				44			
5	N	50		25				45			
6	B	80		26				46			
7	B	70		27				47			
8	B	110		28				48			
9	B	80		29				49			
10	B	70		30				50			
11	B	105		31				51			
12	B	80		32				52			
13	B	50		33				53			
14	B	120		34				54			
15	B	75		35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1260		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Seilduksgt. 15

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr. 20.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid for seksjonen.

Dato: 31.8.89

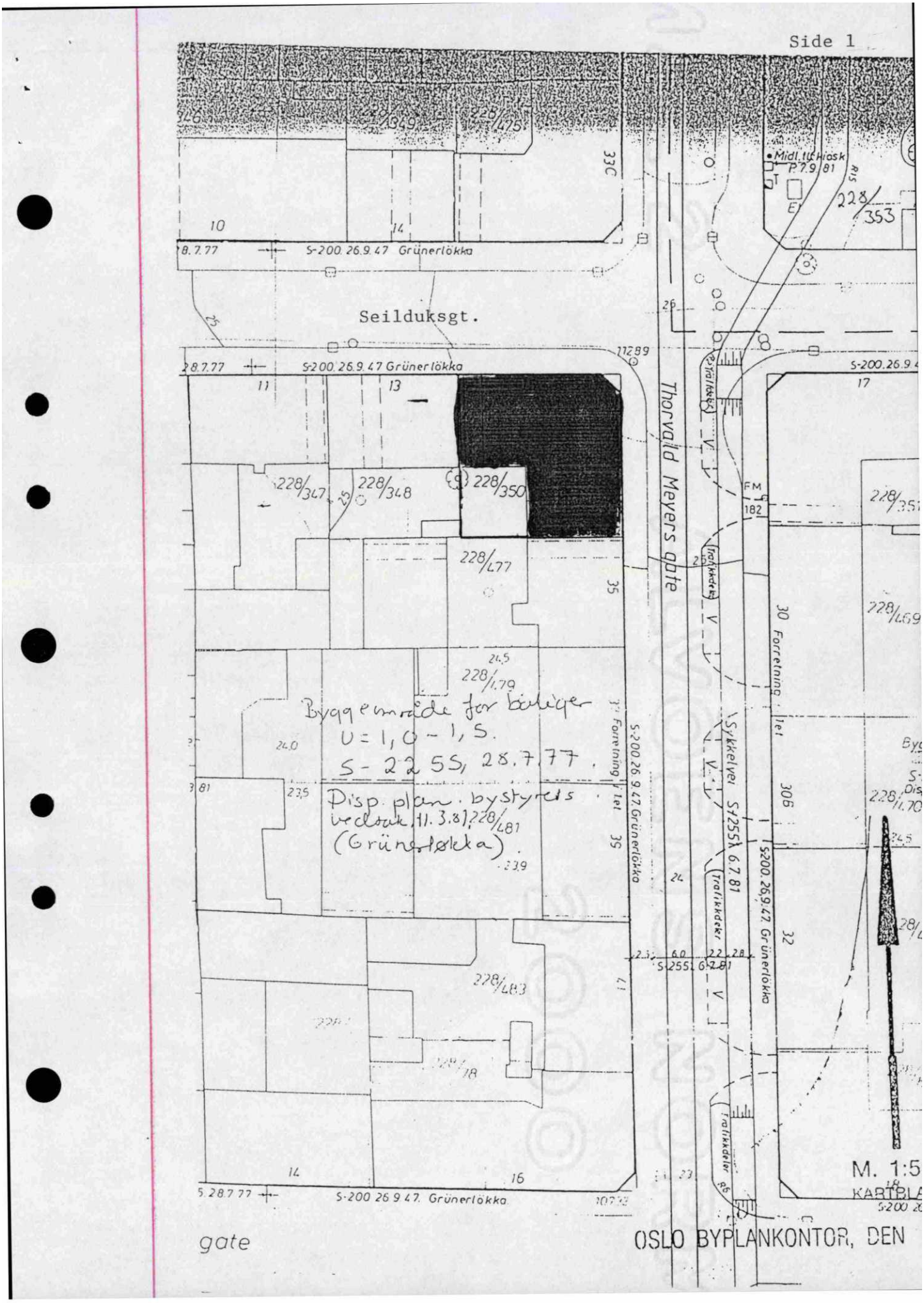
Sted: Oslo

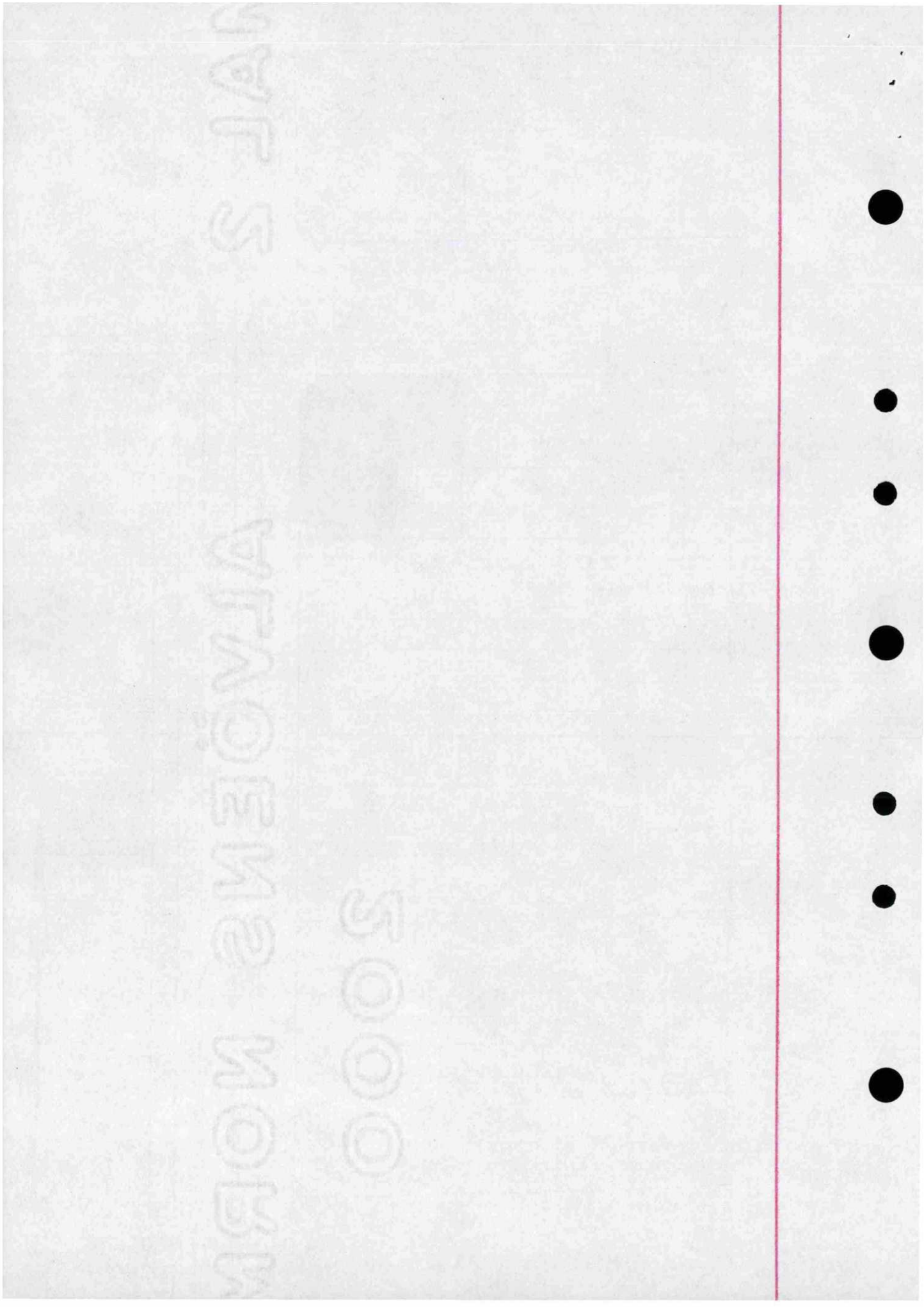
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

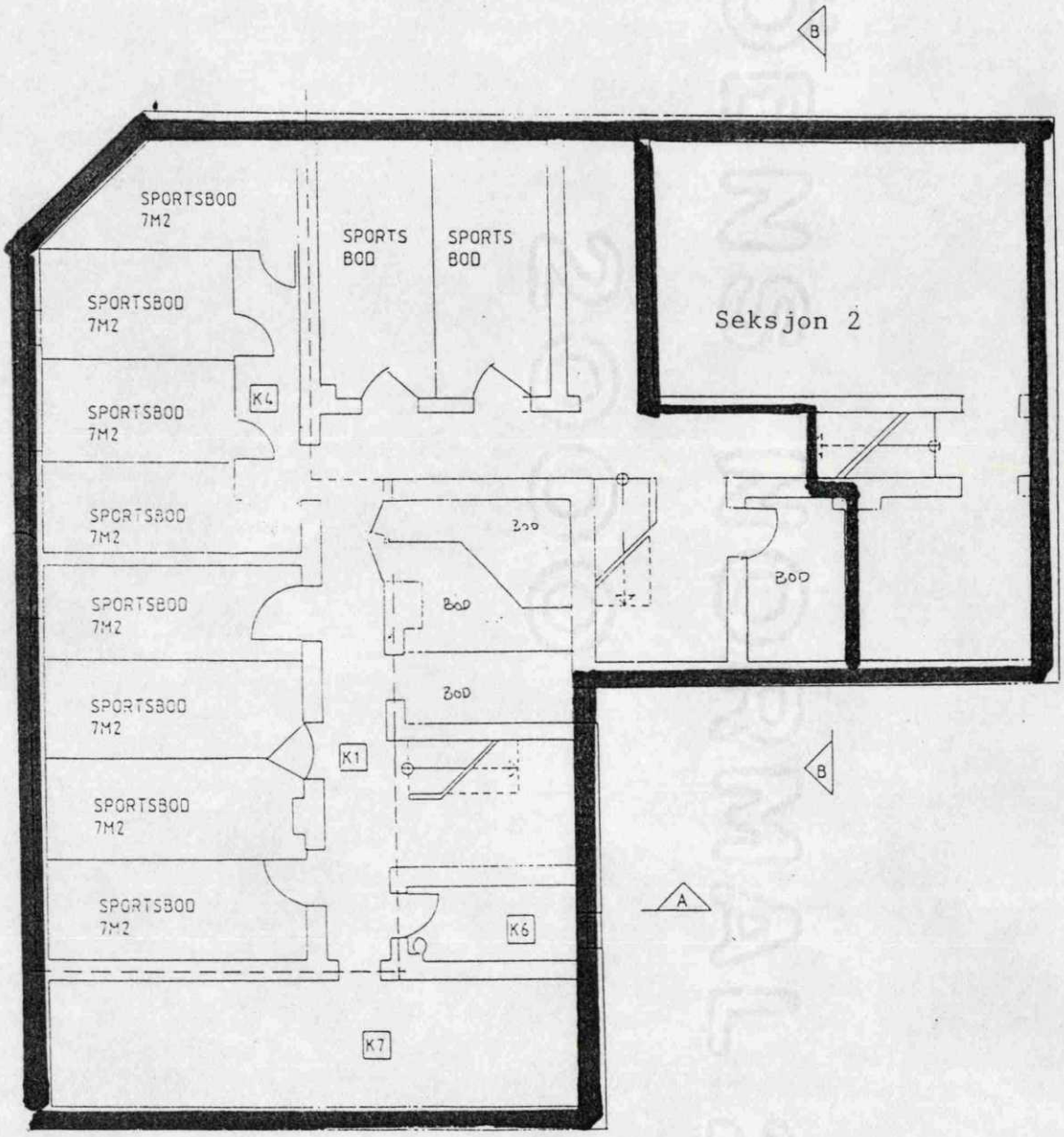
Per Øyvind Iversen Skjalg Hellum

Hanne L. Fløistad Stein Linnert Olav Aarrestad

Tinglysingsstempel

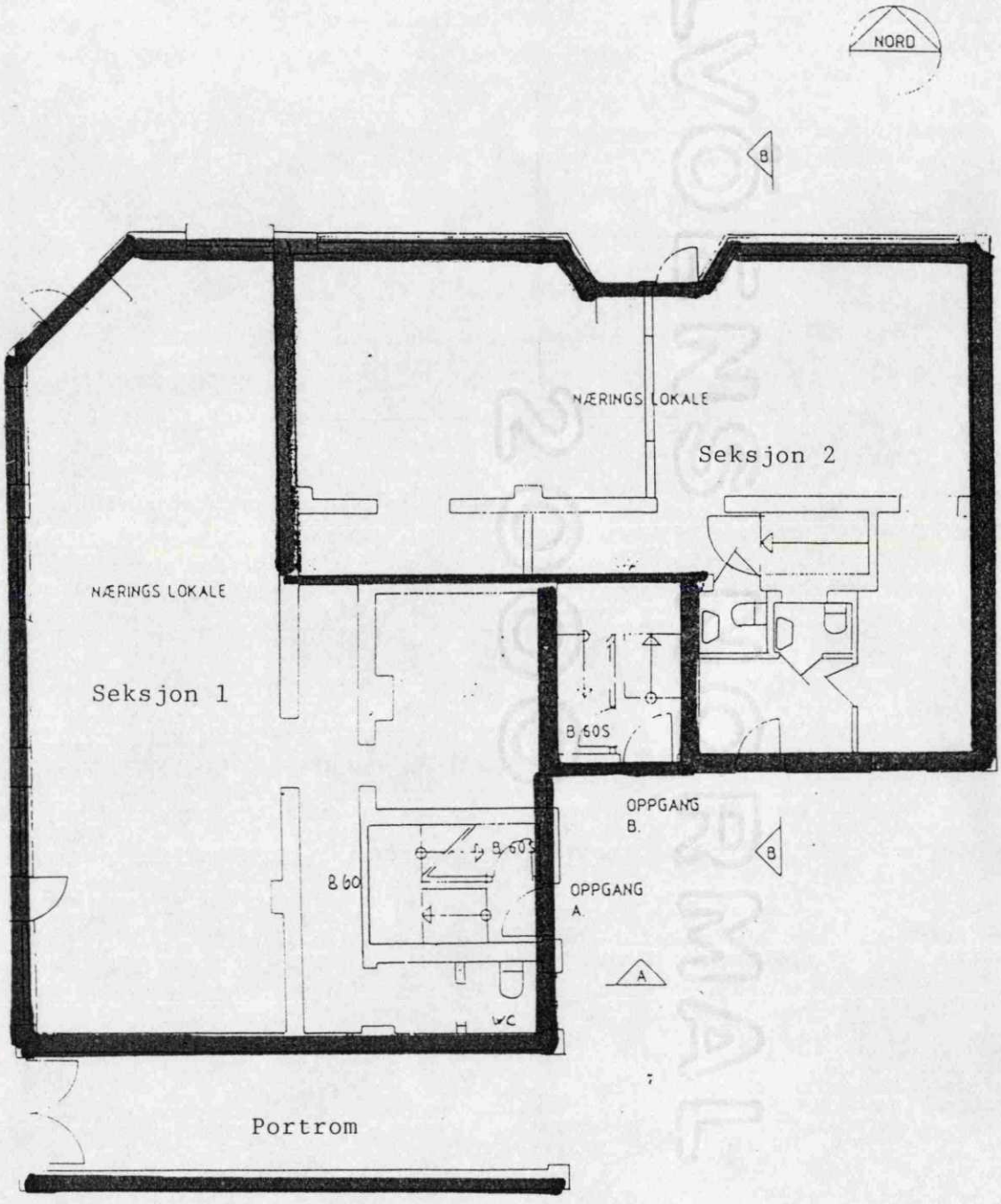

Side 1
Seilduksgt.
Thorvald Meyers gate
S-200.26.9.47 Grünerlökka
228/347
228/348
228/350
228/477
228/479
228/481
228/483
Byggeområde for boliger
U = 1,0 - 1,5.
S-2255, 28.7.77.
Disp. plan. bystyrets
vedtak 11.3.81
(Grünerløkka)
Sykkelvei S-2255 6.7.81
Trafikkdeler
Forretning
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
gate



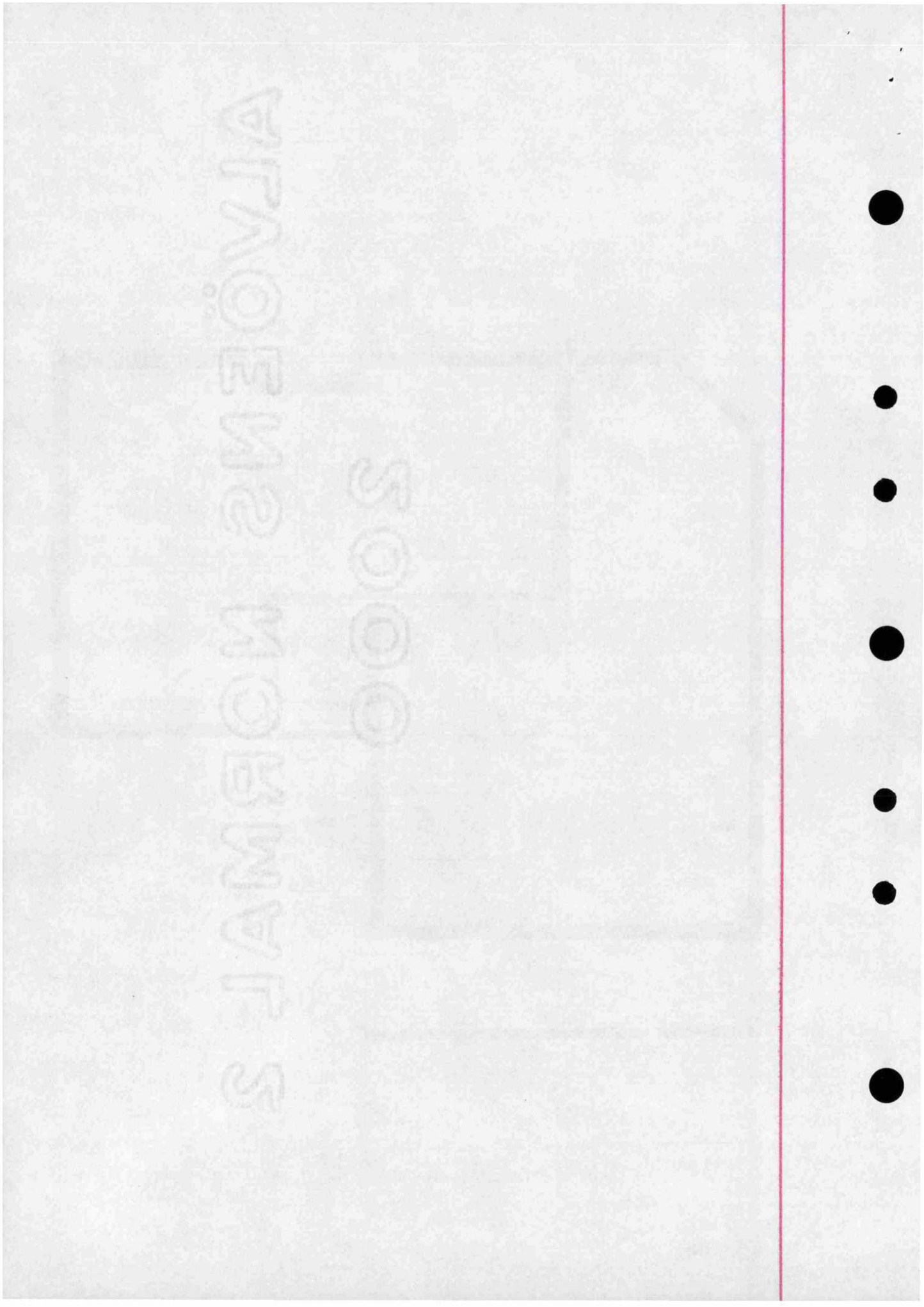


1	01.07.89	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN KJELLER,	MÅL 1:100

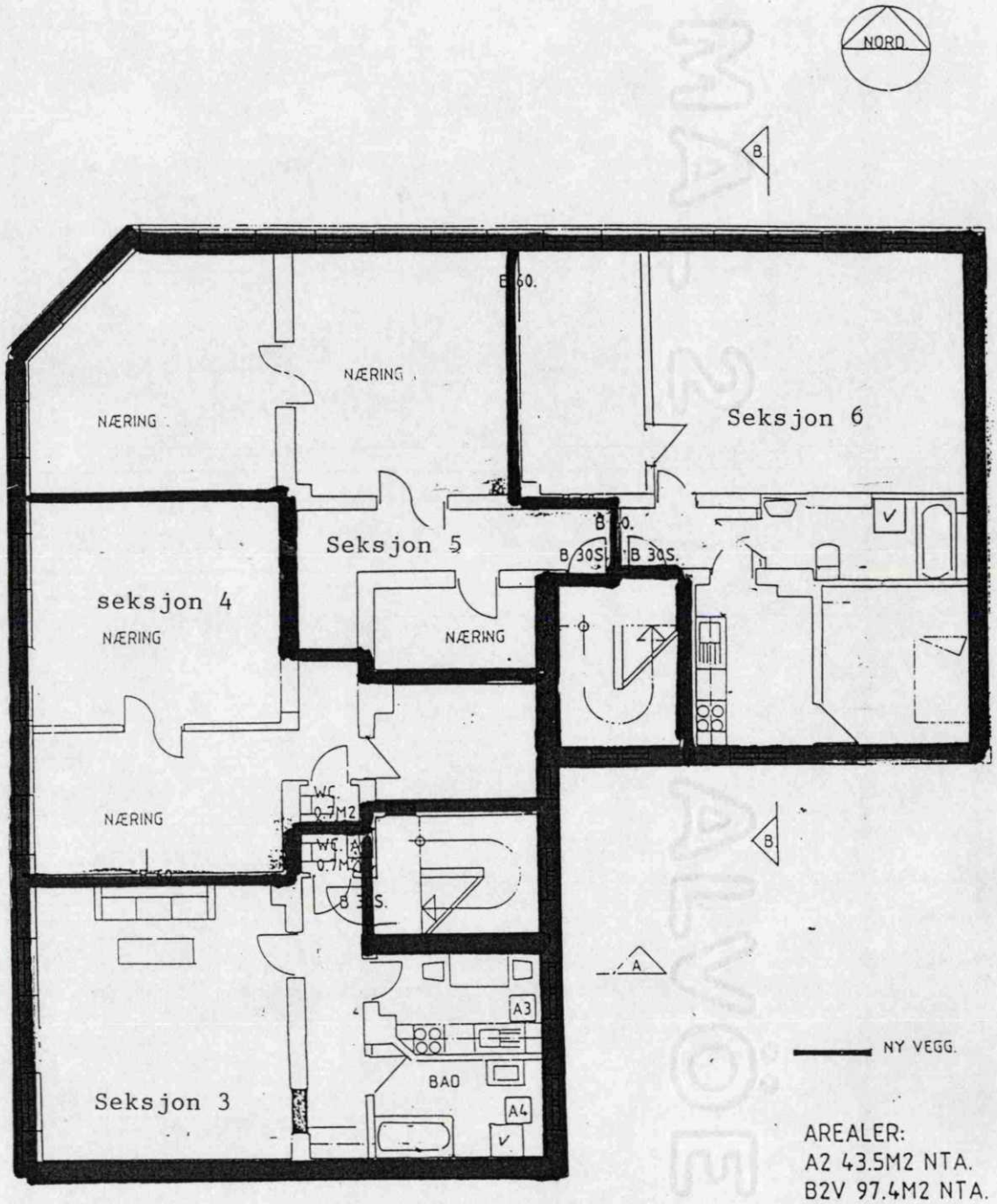
Side 3



01.07.89	SEILDUKSGT 15 REHABILITERING	PLAN 1ETG	MÅL 1:100

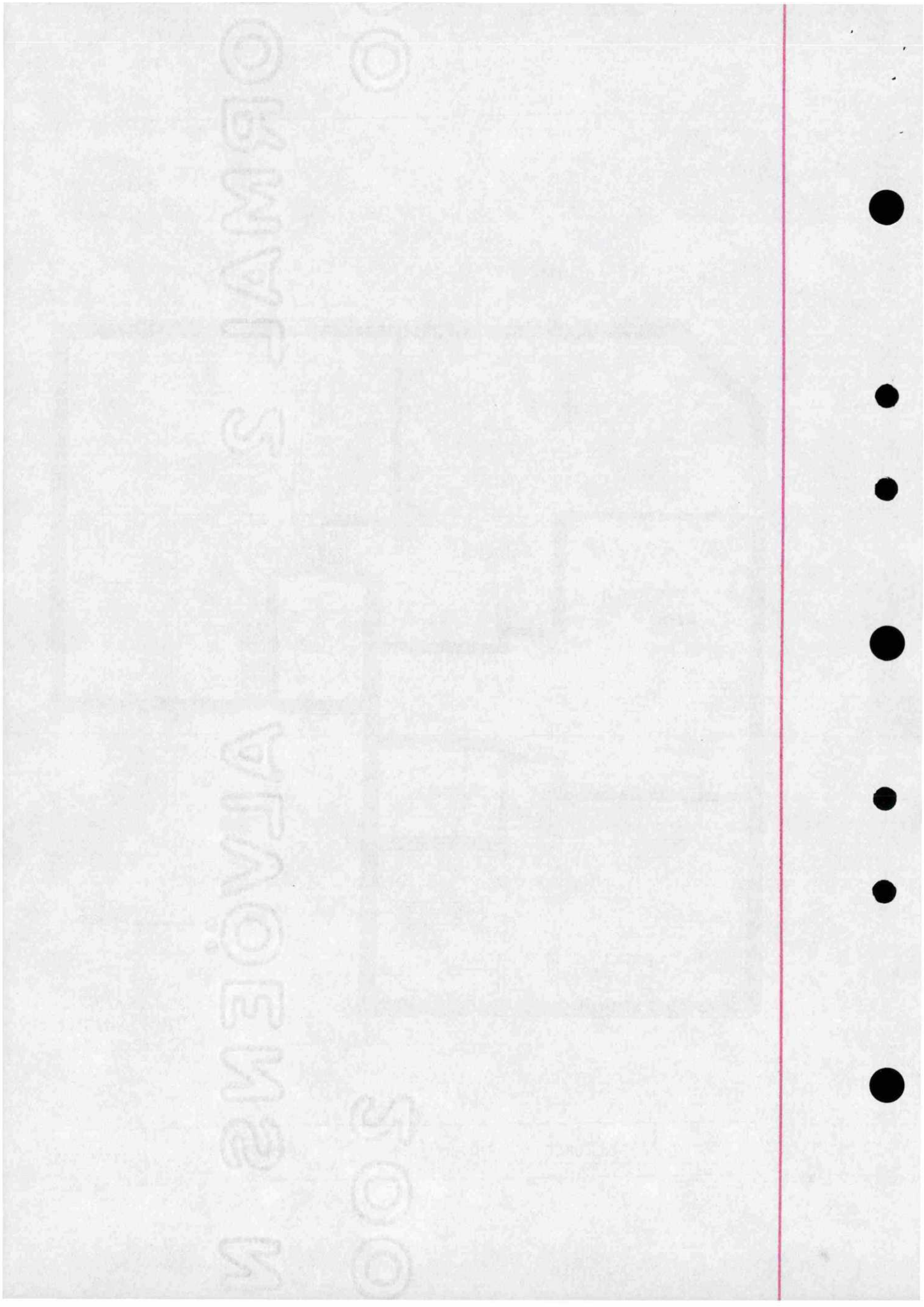

SAMEIGEDOM
ARNESØYA

Side 4

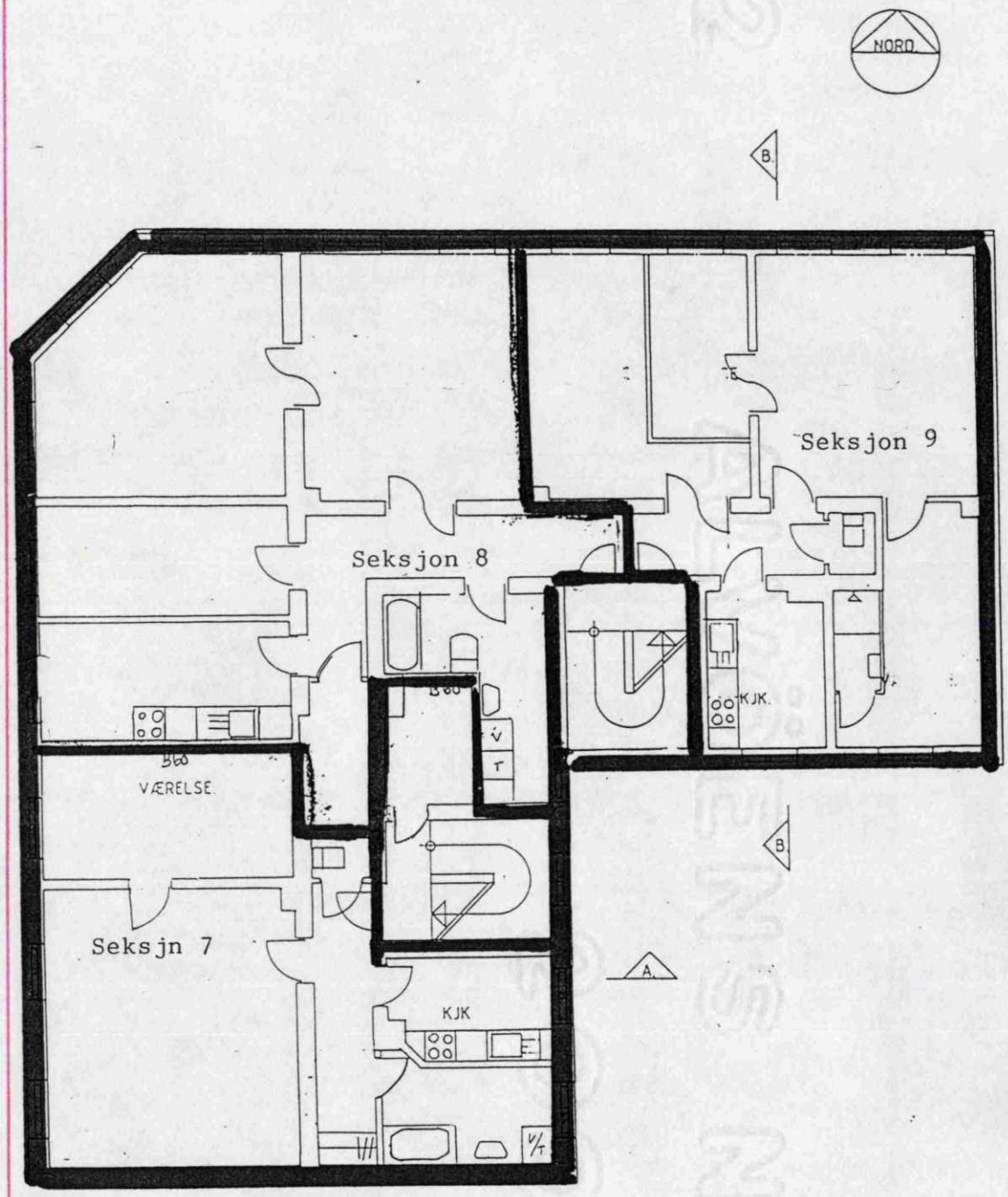


AREALER:
A2 43.5M2 NTA.
B2V 97.4M2 NTA.
B2H 63M2 NTA.

01.07.89	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN . 2.ETG.	MÅL 1:100

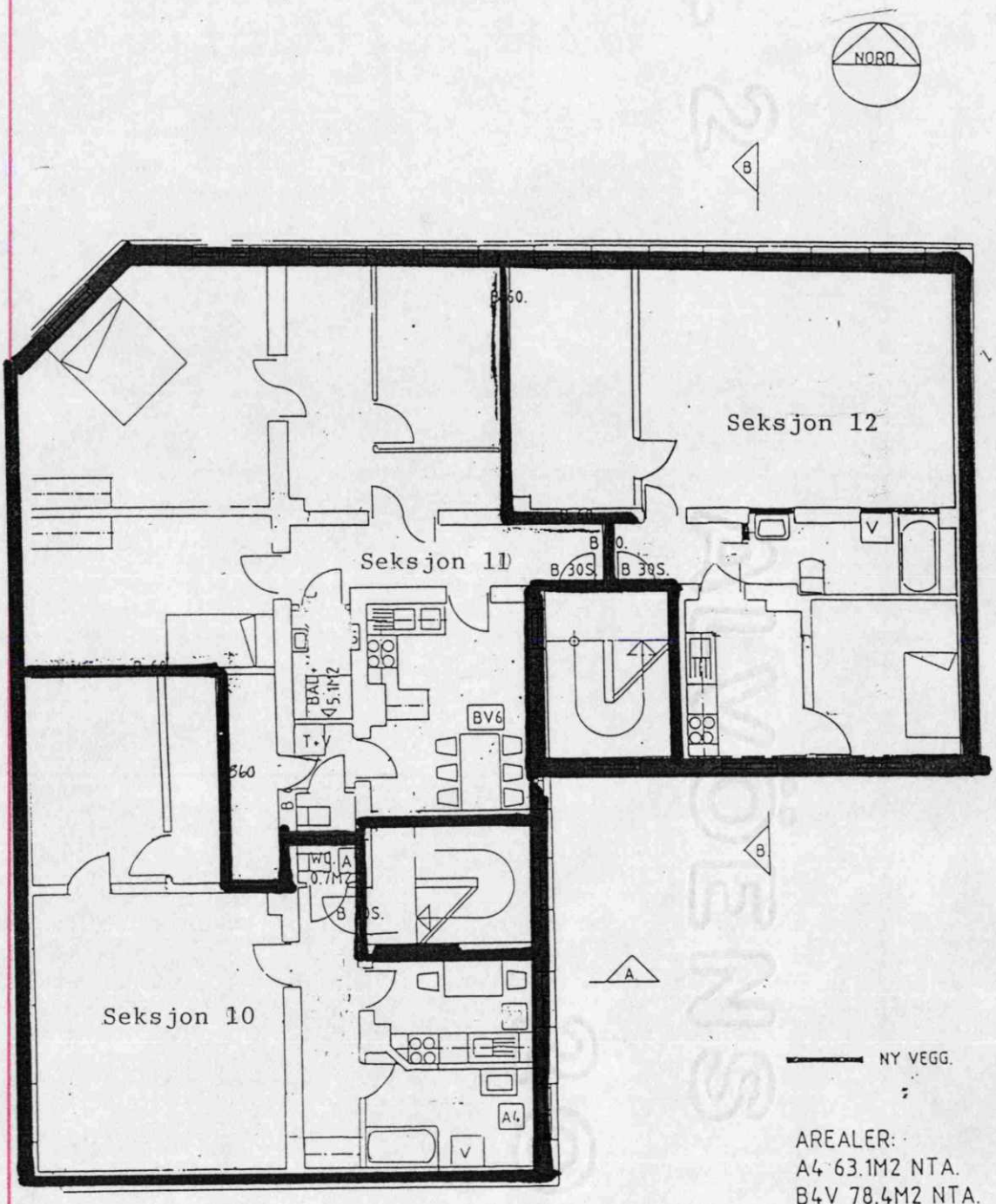


Side 5



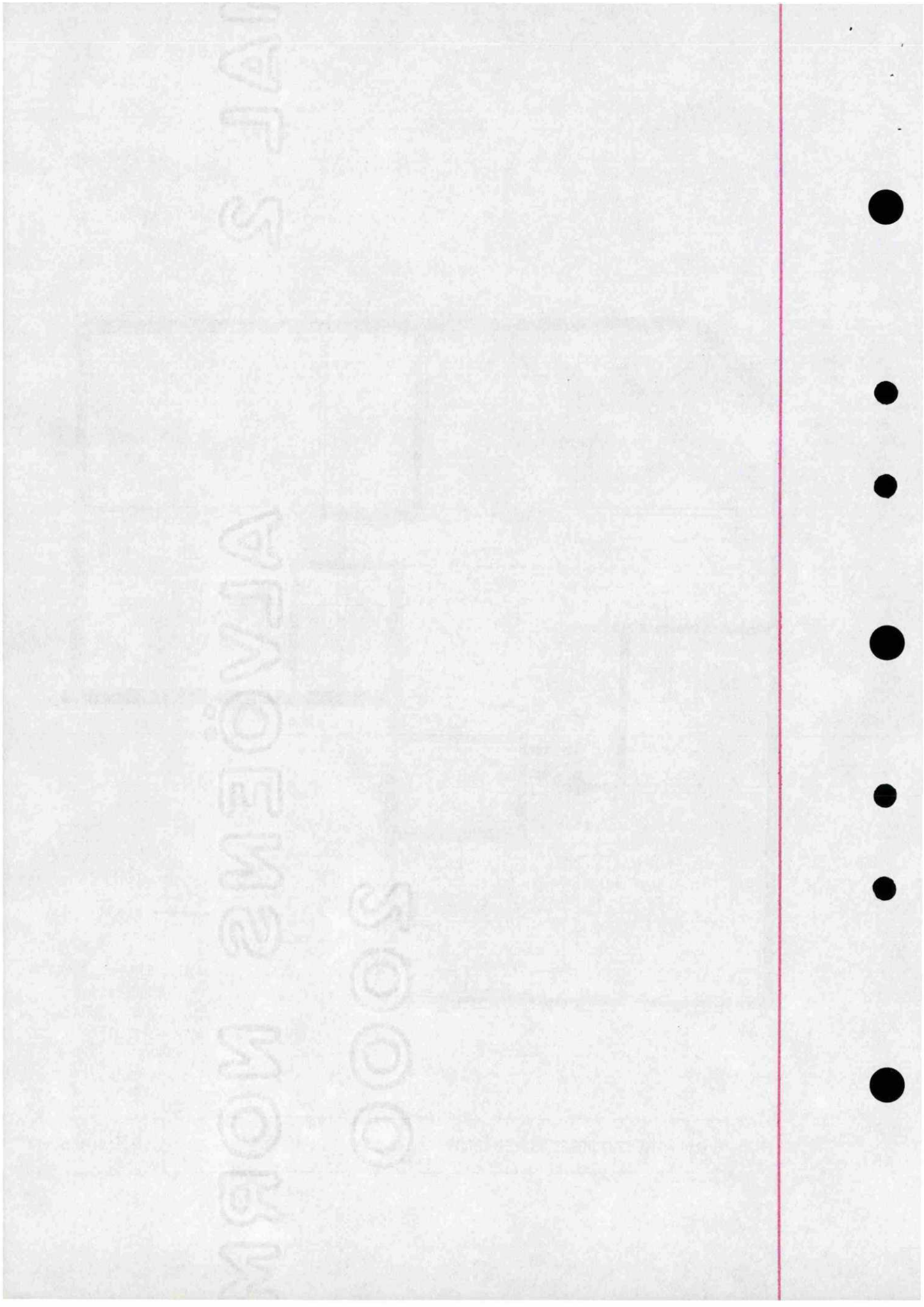
01.07.89	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN 3 ETG.	MÅL 1:100

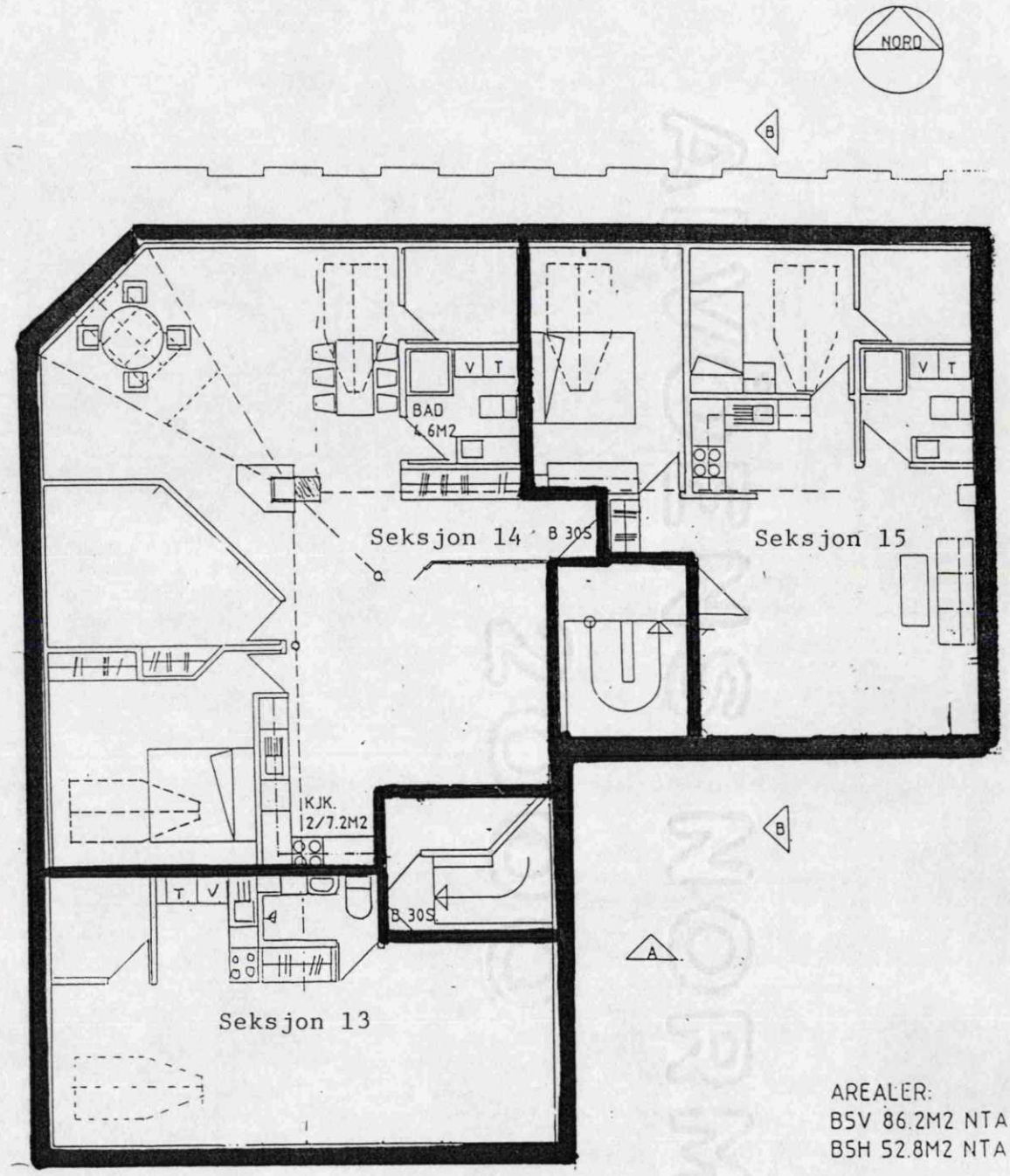
Side 6



AREALER:
A4 63.1M2 NTA.
B4V 78.4M2 NTA.
B4H 63M2 NTA.

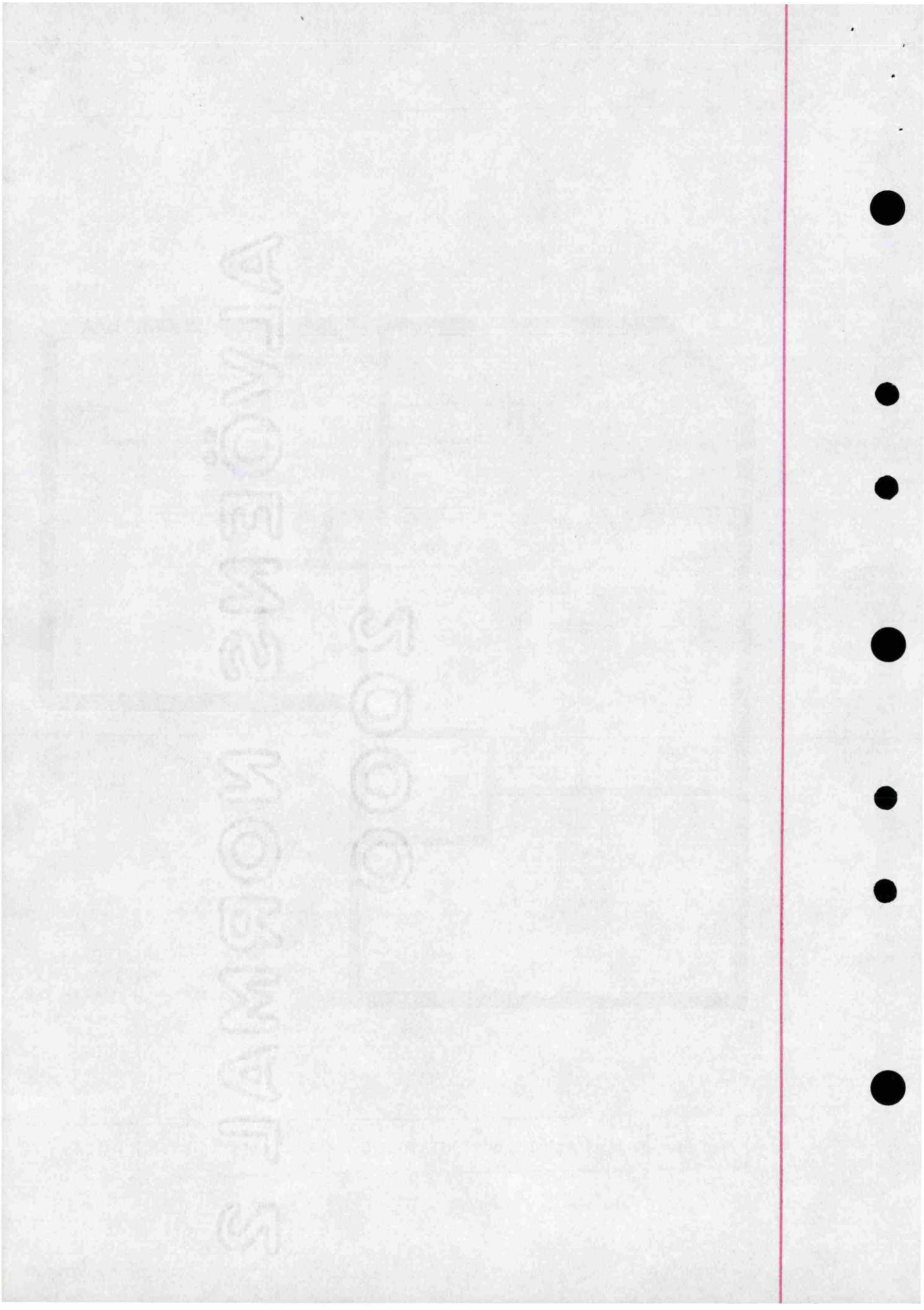
01.07.89	SEILDUKSGT.15 REHABILITERING.	PLAN 4.ETG.	MÅL 1:100

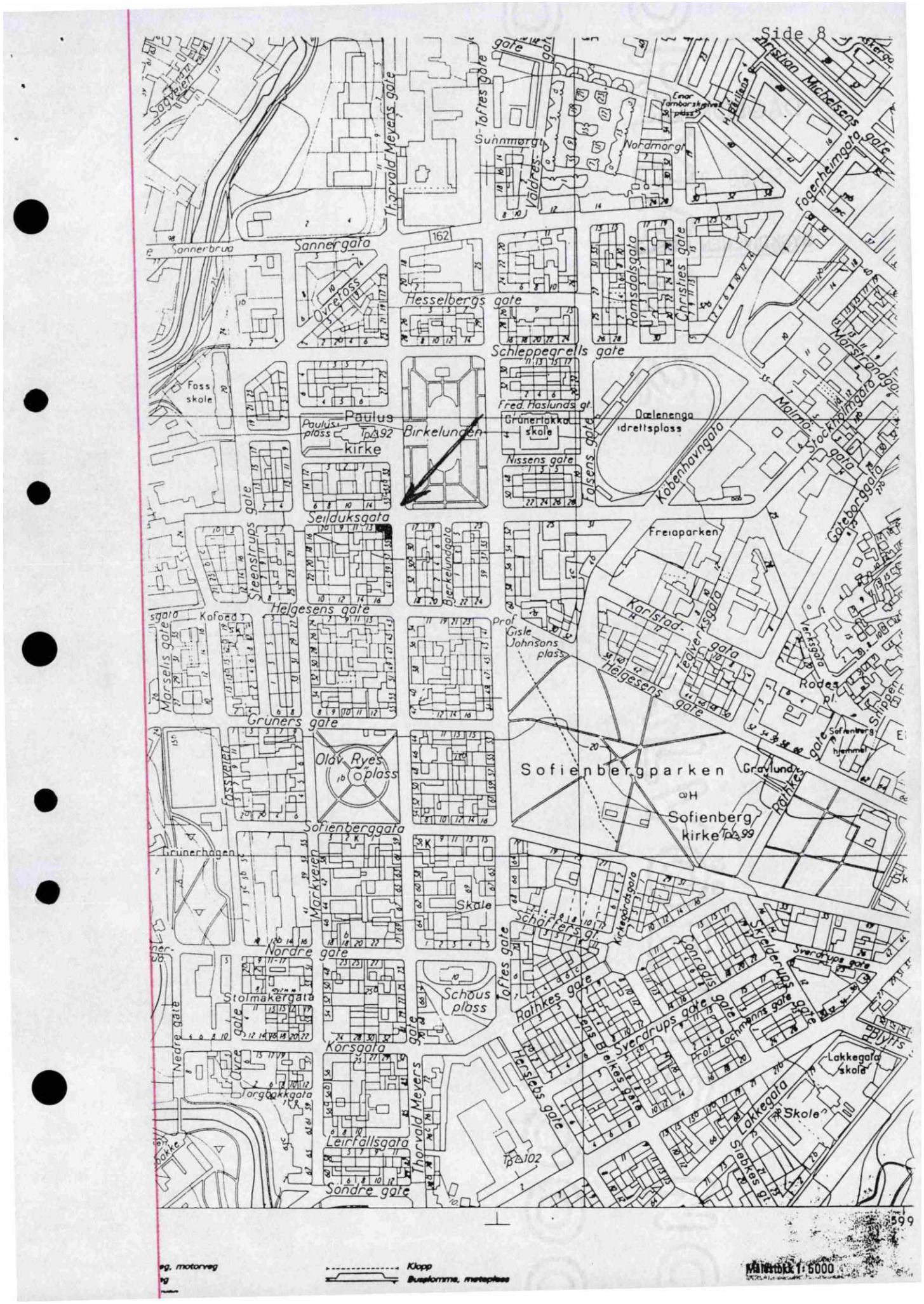




AREALER:
BSV 86.2M2 NTA
BSH 52.8M2 NTA

2	17.10.88	SEILDUKSGT.15 LOFTSUTBYGGING.	PLAN LOFT.	MÅL 1:100




Side 8
Sofienbergparken
Sofienberg kirke
Tp 99
Paulus kirke
Tp 92
Tp 102
Fossveien
Sannergata
Thorvald Meyers gate
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Fred Haslunds gt.
Grünerløkka skole
Dælenenga idrettsplass
Nissens gate
Tolfes gate
Sunnmørsgt.
Nordmørsgt.
Christies gate
Romsdalsgata
Marstrandgata
Malmøgata
Stockholmsgata
Københavngata
Freiaparken
Seilduksgata
Steenstrupsgate
Helgesens gate
Grüners gate
Olav Ryes plass
Sofienberggata
Grünerhagen
Nordre gate
Stolmakergata
Schous plass
Korsgata
Leirfallsgata
Søndre gate
Rathkes gate
Sverdrups gate
Lakkegata
Lakkegata skole
Skole
Kjørbekk 1:5000

DAGBOKFØRT

19.SEP.89 063426

BYSKRIVEREN I OSLO

ADVOKAT
Kjell Strand

S K J Ø T E

I forbindelse med oppløsning av det ideelle partssameie Seilduksgaten 15,

gnr. 228, bnr. 350 i Oslo kommune

og fordeling av de enkelte seksjonerte eierseksjoner, er det ikke betalt penger i forbindelse med endring av eierbrøkenes verdi, - idet de seksjonerte sameiebrøker av sameierne er vedtatt å representere samme innbyrdes verdi.

Sameierne har bestemt følgende fordeling av seksjonene:

Seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6,
7, 8, 10, 12, 13, 14 og 15
Hanne Linnert Fløistad, fnr. 150854 [redacted] og
Stein Linnert fnr. 090752 [redacted], sammen.

Seksjon nr 9 : Olav Aarestad, fnr. 110344 [redacted]

Seksjon nr 11 : Per Øyvind Iversen, fnr. 101058 [redacted], og
Skjalg Hellum, fnr. 300458 [redacted], sammen.

Overskjøtingen skjer uten dokumentavgift da den gjelder oppløsning av sameie.

Oslo, den august 1989

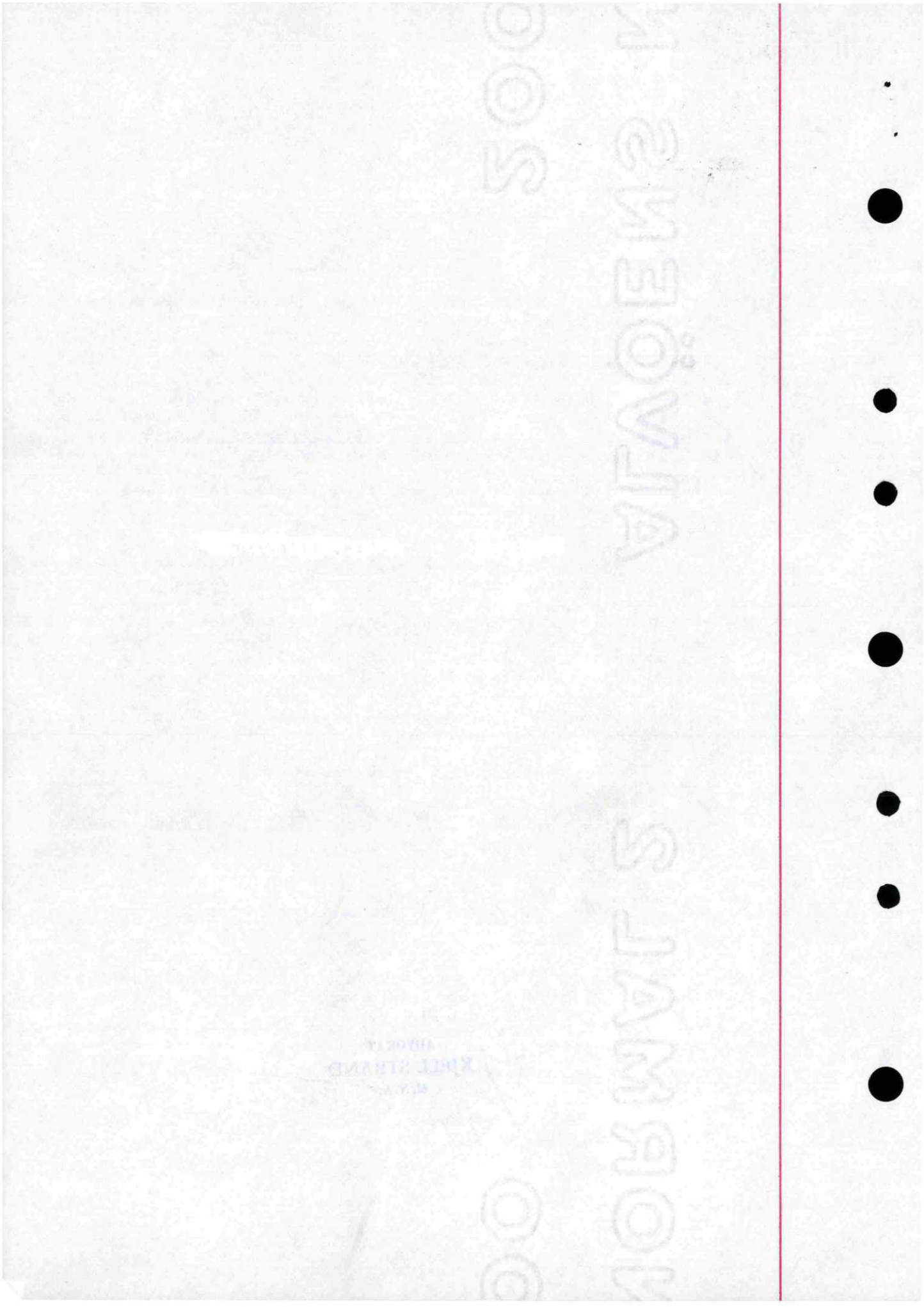
Hanne Linnert Fløistad | Stein Linnert | Olav Aarestad

Per Øyvind Iversen | Skjalg Hellum

Jeg bekrefter herved at ovennevnte personer har vedkjent seg sin underskrift og at samtlige er over 18 år.

Oslo, den 19. august 1989

ADVOKAT
KJELL STRAND
M.N.A.



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 15 A, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 350, Snr. 4 og Gnr. 228, Bnr. 350, Snr. 5 og Gnr. 228, Bnr. 350, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 926 25 983

E-post: tore.hessen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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