PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SEILDUKSGATA 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

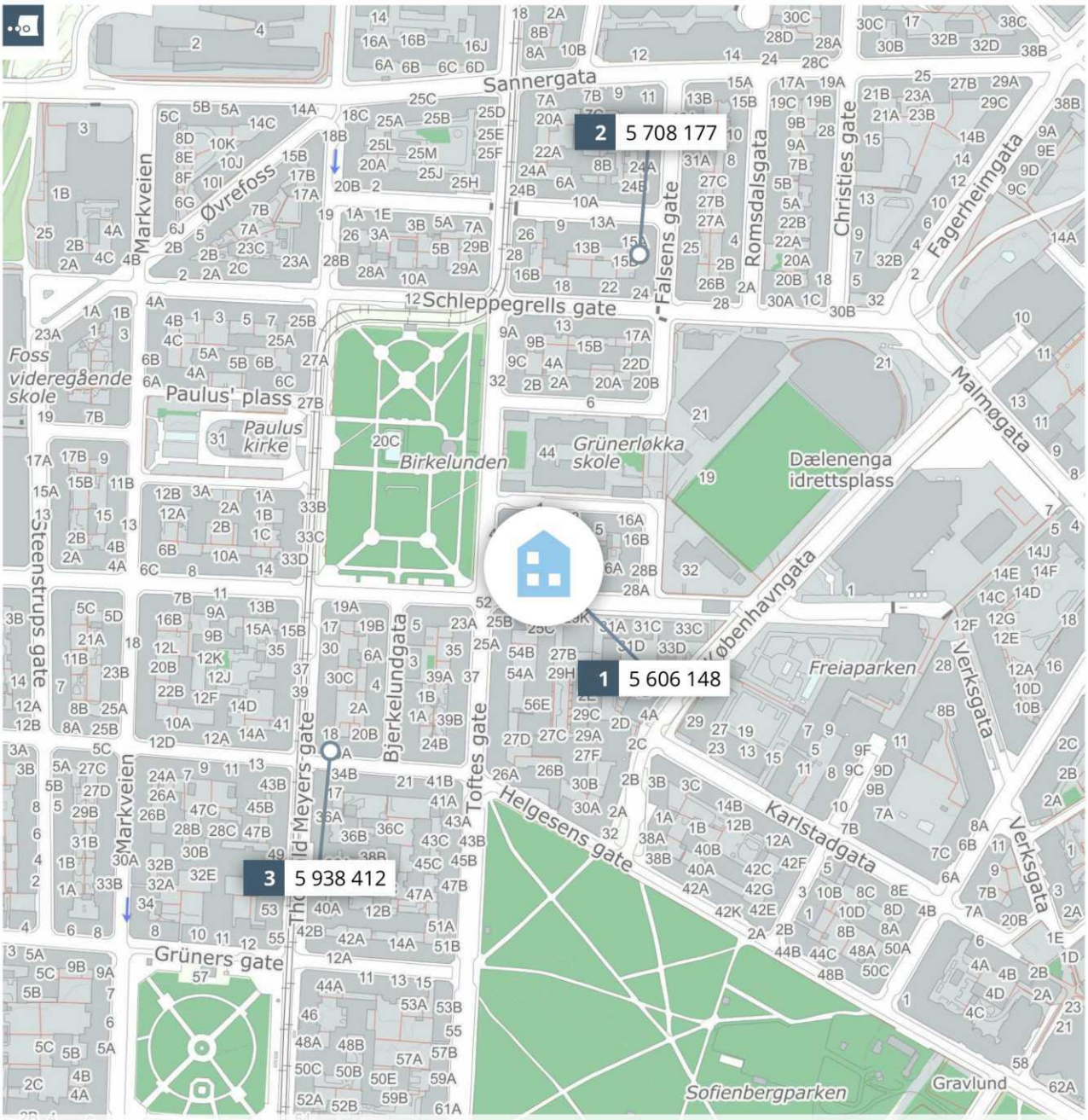
Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter

Bygningstegninger og ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SEILDUKSGATA 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seilduksgata 22, 0553 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 228 BNR 354 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

5 600 000

105 772	5 705 772	114 115
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	7 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	3 986
Formue	12 325
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seilduksgata 24				31.07.2026	5 390 000	**5 390 000**	216 148	5 606 148	**121 873**
	46 m²	1897	2. etg	1 sov						
2	Hesselbergs gate 15 B				26.01.2026	4 990 000	**5 525 000**	183 177	5 708 177	**109 773**
	52 m²	1897	4. etg	1 sov						
3	Helgesens gate 18				20.01.2026	5 590 000	**5 730 000**	208 412	5 938 412	**114 200**
	52 m²	1880	4. etg	1 sov						

Midt mellom Birkelunden og Sofienbergparken finner vi Seilduksgata 22, en nydelig, klassisk leilighet som byr på alt man måtte behøve - og litt til.

Beliggende i andre etasje i et vakkert bygg oppført i 1899, byr leiligheten på flotte detaljer som stukkatur, peis, separat kjøkken, balkong vendt mot bakgård, originalt tregulv og et lekkert baderom fra 2018.

Stuen vender mot en rolig sidegate uten gjennomgangstrafikk, og har god plass til både sofa, hjemmekontor, og spisebord. Soverommet er vendt mot bakgården, og har i tillegg til plass til dobbeltseng en plassbygd garderobeløsning. Kjøkkenet, som nylig har blitt oppgradert, har utgang til en herlig balkong med flott utsyn over bakgården. Baderommet fremstår svært lekkert og ble pusset opp i 2018.

Beliggenheten er upåklagelig - tilbaketrukket, men sentralt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2023	16.08.2023	15.09.2023	5 200 000	5 100 000	105 102	5 205 102

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 822 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.2M
5 094 000 Prisantydning i snitt
5 034 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

131 988 Grünerløkka rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

114 115 Seilduksgata 22 Totalpris 5 705 771

105 119 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Milan Pejic
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260202 . Vår ref.: 5312-1-4 Dato: 02.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Seilduksg 22
Organisasjonsnr:	947834878
Andelseier:	Løddesøl, Oscar Nicolai
Medeier:	Brendesæter, Thea
Leilighetsnummer:	4
Adresse:	Seilduksgata 22, 0553 OSLO
Andelsnummer:	202
Gnr.	228
Bnr.	354
Borettsinnskudd:	Kr. 34 844,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79104925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett, forespørsel om utlysing sendes: avklaring@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208446398
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	1 101 136,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 986,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 986,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 285,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 452,-
Annen formue:	12 325,-
Gjeld:	107 402,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208446398
Restsaldo:	105 771,96
Kapitalkostnader:	712,36
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105 771,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Oscar Nicolai Løddesøl , e-post:seilduksgata22@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	

Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260202
Addresse	Seilduksgata 22		
Postnr.	0553	Sted	OSLO
Selgers navn	Oscar Nicolai Løddesøl		
Selgers navn	Thea Brendesæter		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vanlig settdannelser i kalkmur i gården

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen leiligheter sliter med lekkasje fra vinduer

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er innredet til boder

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

En loftsleilighet er bygget, usikker på når og utført av hvem

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er utført oppgraderingen gjennom styret, usikker på hva. Vi har også oppgradert privat leilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg forutsetter at dette gjelder for hele bygget, det har jeg ikke dokumentasjon på

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vet ikke, 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, sikringsskap og kabel i kjeller som ikke var avlastet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er montert en avfukter i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindusrute fasadeenring

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindusbytte

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.10.2026

Signert av *Oscar Nicolai Løddesøl*

Signert av *Thea Brendesæter*

Initialer selger:
O N
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Seilduksgata 22
0553 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1899
BRA:	57 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	7	0	2

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

post@lundentakst.no
48865118

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader på innredningen (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn (TG 2) - total høydeforskjell over 30 mm (TG 2) - nivåforskjell mellom rom over 25 mm (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - oppholdsrom uten tilluft (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	Ikke tilgjengelig for undersøkelse.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	2.10.2026	Rapportdato:	2.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Thea Brendesæter	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Denis Muslimovic	Telefon:	48865118
Firma:	Lunden Takst AS	Epost:	post@lundentakst.no
Tittel:	Bygningssakskyndig	Adresse:	Lunden 2B, 0598 Oslo
Profesjonsansvarsforsikring:	Tryg		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble satt opp (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføring). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/ beskrevet.

Medlem av NITO

LUNDEN TAKST AS
Når verdi teller

Informasjon om boligen

Adresse:	Seilduksgata 22, 0553 Oslo		
Kommunenr: 301	Gårdsnr: 228	Bruksnr: 354	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr: H0201	Byggeår: 1899 - Tatt i bruk
Boligtype:	Leilighet		

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 2. etasje i en bygård over 4 etasjer, samt kjeller og loft. Blokken er utstyrt med callinganlegg. Det er etablert felles vaskerom i kjelleren.
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og 1 soverom. Høyeste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2.39m og laveste høyde måles på bad til ca. 2.4m. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Oppvarming er elektrisk via panelovn i stue og varmekabler på bad og i entré. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 og 1987. Entrédør med brann- og lydklasse B30/ 35dB.
Innvendige dører er ubehandlede heltre dører med speil.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i bygård

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**50**	**50** Stue, kjøkken, soverom, bad, entré.	**0**	**0**	**3**
Loft	**2**	**0**	**2** Loftsbod	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**50**	**7**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	**4**	**2**	**2**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. NB! Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Grunnarealet er på ca. 473 m2. Verdien hentet fra matrikkelbrevet.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Komfyrvakt mangler

Komfyrvakt er ikke montert i forbindelse med installering av nytt kjøkken i 2010.
Det anbefales å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

6.2 Vinduer og dører

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Balkongdør fra 2011 og øvrige vinduer fra 1987**
Hvem har utført arbeidet?	**I regi av borettslag**

Beskrivelse

Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB
Innvendige dører er ubehandlede heltredører med speil.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering	TG-2

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Borettslaget planlegger utskifting av vinduer i tiden som kommer.
Entrédør lukker ikke ordentlig og subber i karm. Justering av døren anbefales.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	ca. 2014
Hvem har utført arbeidet?	AS Balkongbygg

Beskrivelse

Balkongen er utført med bærende stålramme innfestet i vegg. Bærende gulv i metall plater, dekket med terrassegulv av impregnert terrassebord.
lakkert stålrekkverk med spiler.

Oppsummering	TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	Teglsteinspipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-1

Det foreligger tilsynsrapport av 2025

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Ca. 2010 og 2024 utskifting av fronter

Hvem har utført arbeidet?	Eieren

Registrerte avvik

- Fuktskader på innredningen

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter med finer av lønn. Innredningen består av høyskap og underskap. Overmalte mosaikkfliser over benkeplate. Benkeplate er i svart 38mm laminat, med nedfelt rund oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøle-/ fryseskap. Det er ikke montert komfyrvakt (kutter strøm ved tørrkoking) og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Ca. 2010
Hvem har utført arbeidet?	Tidligere eier

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk TG-2

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.
Det anbefales regelmessig utskifting av kullfilter for å sikre best mulig opptak av matlukt og os.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn
- Total høydeforskjell over 30 mm
- Nivåforskjell mellom rom over 25 mm

Oppsummering	TG-2

Målte verdier i tilfeldige rom er som følge:
2. etg.
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 48mm hele rommet og 35mm over 2m.
På kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 30mm over hele rommet og 15mm over 2m.
På soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 37mm hele rommet og 20mm over 2m.
Sprang mellom rom registrert til 47mm.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering av materialer, setninger, endret bruk, mm.
Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.
Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.
Ved en eventuell oppgradering av boligen, kan retting av skjevhetene vurderes. Metoden anbefales utført etter konsultasjon med en bygningskyndig, for ikke å belaste bjelkelaget mye.

6.7 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør under kjøkkenkum

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2018
Hvem har utført arbeidet?	Christiania bad AS

Beskrivelse

Avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010 og 2018

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.8 Vannledninger TG-1



Fordelerskap med stoppekraner plassert i himling på badet

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekrenene plassert i fordelerskap i himlingen på badet.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2018**
Hvem har utført arbeidet?	**Christiania bad AS**

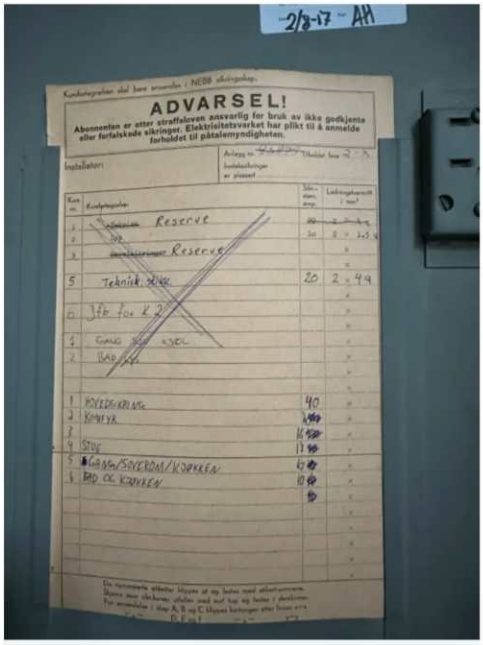
Beskrivelse

Avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2018

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger fungerer tilfredsstillende.

6.9 Elektrisk



Kursfortegnelse

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2024. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i trapperommet. Skap nærmest leiligheten.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Anlegget ble oppdatert i 2024 og samsvarserklæring foreligger.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anlegget er gjennomgått og oppgradert av autorisert elektroinstallatør. Det anmerkes at dette likevel ikke er garanti for at anlegget er feilfritt.



Sikringsskap plassert i trapperommet

6.10 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Oppsummering **TG-1**

Ifølge eier, har det ikke vært angrep fra skadedyr og det er ikke registrert spor etter disse under befaring.

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører
- Oppholdsrom uten tilluft

Oppsummering	TG-2

Det er naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og/eller spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Det registreres at tilluftsventiler i vinduene er tettet, noe som gjør at oppholdsrom ikke har annen ventilasjon utenom å åpne vinduer. Iom at det er planlagt med utskifting av vinduer, er det anbefalt at nye vinduer leveres med luftespalte.

6.13 Våtrom



Test av avtrekk



Fuktsøk på overflater

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2018
Hvem har utført arbeidet?	Christiania bad AS

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, downlights og malt overflate i himling. badet er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	**TG-1**

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr



Sluk i dusjen

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er registrert svelling på fronter og skroget til servantskapet.
Det anbefales å forsegle sår, slik at skadeutvikling stanser. Om ønskelig, kan skapet skiftes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Fuktsøk ble kun foretatt som overflatesøk, siden det er vegger rundt badet er i mur.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking fra tilstøtende konstruksjoner er ikke gjennomført grunnet bygningsmessige begrensninger, da vegger er i mur.
Det er utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater på tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt ved undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen gir begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

V E D T E K T E R

for

BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 22

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 1. nov. 1983.
Revidert på ordinær generalforsamling 9. juni 1994,
med endringer på ordinær generalforsamling 10. mai 2000 og 31.mai 2016.

§ 1
Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Borettslaget Seilduksgaten 22 er et frittstående andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eiendommen Seilduksgaten 22 og leie ut boligene i eiendommen til andelseierne.
Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Borettslaget Seilduksgaten 22 skal ha sitt forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2
Andeler - ansvar.

Andelen skal være på kr. 1.000,- kronerettusen.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser. Husleien skal betales av den enkelte andelseier, forskuddsvis den 1. i hver måned, til den konto som til enhver tid er borettslagets bankkonto (driftskonto).

§ 3
Andelseiere.

Med unntak av Oslo kommune, kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i Borettslaget Seilduksgaten 22.
Med unntak av Oslo kommune kan ingen eie mer enn en andel. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

§ 4
Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel om ikke annet følger av lov om borettslag. Andelseier som ikke har fordring på borettslaget i henhold til borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person utpekt av styret dersom ikke

styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5
Godkjenning av den nye andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag. Styret kan ellers bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan utenom de i annet ledd i denne paragraf nevnte tilfelle - ikke nektes når:

a. Andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da hun/ han døde.

b. Overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i avsnittet ovenfor, er erververen å anse som godkjent.
Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjennelse ikke er nødvendig.

§ 5 A

Borettslagets formål er å skaffe andelshaverne bolig, og det skal tilstrebe å hindre for mange fremleieforhold i laget.
Tillatelse til fremleie skal normalt bare gis for inntil ett år av gangen, men med adgang til fornyelse der annet vil få åpenbart urimelig negative følger for borettshaveren.

§ 6
Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Den andel som forkjøpsberettiget eier fra før, skal omsettes av laget selv om andelen tilhører

flere. Styret må på vegne av dem som har forkjøpsrett gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5, fjerde ledd eller annen skriftlig melding om andel er eller ønskes overført. I meldingen skal oppgis prisvilkår. Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen.
Ansiennitet i borettslaget regnes etter husleiekontraktens dato.
Står to eller flere søkere likt med hensyn til ansiennitet vil husstandens størrelse, antall barn, barns kjønn og alder være avgjørende. Står to eller flere fortsatt likt, skal styret ta hensyn til sosiale, medisinske og andre særlige grunner.
Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel som eies midlertidig av andelseier som nevnt i § 3. Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding, som nevnt, er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7
Bygge- og finansieringsplan. Borettsinnskudd.

Styret skal utarbeide en plan for erverv og rehabilitering av eiendommen som borettslaget ønsker å erverve. Planen skal inneholde tegninger og beskrivelse av bygningen, dens boliger, omkostningsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Planen skal spesielt inneholde opplysning om den antatte størrelse av de lån andelseierne må yte laget for de forskjellige leiligheter (borettsinnskudd) og av den antatte årsleie for disse.
Når planen er ferdig utarbeidet innkaller styret andelseierne til at møte.

Det skal opprettes skriftlig avtale for hver leilighet. Avtalen skal inneholde leilighetens størrelse, utstyr, størrelse av borettsinnskudd og antatt leie.
Laget må ikke kreve eller motta hel eller delvis innbetaling av borettsinnskudd før finansieringen av eiendommen er sikret ved tilsagn om faste lån eller på annen betryggende måte.
Borettsinnskudd skal være sikret ved pant i borettslagets eiendom, med prioritet umiddelbart etter ervervslån og senere etter faste lån som er nødvendig for gjennomføringen av planen.
Borettsinnskudd kan bare pantsettes eller gjøres til gjenstand for utlegg eller arrest sammen med den andel innskuddet er knyttet til.

§ 8
Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styrelederen velges ved særskilt valg. Deretter velges styremedlemmene. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Styremøtene skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier det.

Styremøtene sammenkalles av styrelederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal styrelederen uten opphold etterkomme kravet.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Eventuell godtgjørelse til styremedlemmer fastsettes av generalforsamlingen. Godtgjørelsen skal fastsettes til bestemte pengebeløp for bestemte terminer.
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 9
Firmategning.

Styrelederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.
Styret kan gi prokura.
Rettshandel som styret i forhold til laget var uberettiget til å avgi, er ikke bindende for laget dersom medkontrahenten visste eller burde ha innsett dette.

§ 10
Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst tre av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Innkalling til generalforsamling skjer med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.
Saker som andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det, senest tre uker før generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjør, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret.
7. Eventuelt valg av revisor.
8. Andre saker nevnt i innkallingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrelederen, eller en møteleder, valgt av generalforsamlingen.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene jfr. § 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres ved loddtrekning.

§ 13
Revisor.

Borettslagets revisor er den som er valgt av generalforsamlingen.

§ 14
Endringer av vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15
Forhold til borettsloven.

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, med senere endringer.

§ 16
Skriftlig kommunikasjon.

Styret kommuniserer med andelseierne pr e-post. Andelseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-post adresse. Dersom en andelseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

ORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 22

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, bryggerhus og liknende, så krangel og trette unngås.

2. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørres på loftet må vris godt før det henges opp.

3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.

4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de bestemte luftedager og på de dertil bestemte plasser.

5. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

6. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/ TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22.00, da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne.

8. Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten eierens samtykke.

9. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene. Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud, vil ansvar bli gjort gjeldende.

10. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Benyttelse av w.c. må skje etter gjeldende bruksanvisning. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.

11. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger, o.l. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.

12. Fotballsparking, ballslåing, o.l. må ikke foregå innen kompleksets område.

13. Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skrål eller leven eller annen opptreden f.eks. i porter, gårdsplasser, trappeoppganger eller liknende sjenerer leieboerne. Urenslighet i porter, kroker m.v. må ikke forekomme. Porter og inngangsdører skal være låst kl. 22.00.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET SEILDUKSG 22

Organisasjonsnummer: 947834878
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Bergdølmo v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oscar Nicolai Løddesøl og Helena Jenny Bertelli Da Silva Schøninge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 5 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oscar Løddesøl (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oscar Løddesøl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helena Bertelli Da Silva Schøninge (5 stemmer)
Thea Brendesæter (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helena Bertelli Da Silva Schøninge
Thea Brendesæter

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5312

BORETTSLAGET SEILDUKSG 22

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SEILDUKSG 22

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5312

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SEILDUKSG 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Bergdølmo v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oscar Nicolai Løddesøl og Helena Jenny Bertelli Da Silva Schøninge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5312 Borettslaget Seilduksg 22.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 5 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oscar Løddesøl

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helena Bertelli Da Silva Schøninge
- Thea Brendesæter

Styrets årsrapport

For 2025 har styret hatt et sterkt fokus på å bruke ressursene så effektivt som mulig, for å unngå økning i felleskostnader, samtidig som vi har utredet vindusrenovasjonsprosjektet.

Vi har fått godkjenning fra Byantikvaren som dekker 50 % av prosjektkostnadene. Det nye styret har besluttet å innhente tilbud fra flere entreprenører før prosjektet eventuelt igangsettes.

Styret erkjenner at det vil være nødvendig å øke felleskostnadene uavhengig av vindusprosjektet, for å sikre et positivt eller nøytralt driftsresultat.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SEILDUKSG 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SEILDUKSG 22.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XFQ3S-BWLXJ-HB8HW-4GJJB-5SD1H-3UCNN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 16:27:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XFQ3S-BWLXJ-HB8HW-4GJJB-5SD1H-3UCNN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET SEILDUKSG 22
ORG.NR. 947834878, KLIENTNR. 5312

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**214 781**	**233 445**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-66 298	-80 492
Tillegg for nye langsiktige lån			1 140 327
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-20 512	-1 078 499
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-86 810**	**-18 664**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**127 971**	**214 781**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		136 264	228 122
Kortsiktig gjeld		-8 292	-13 341
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**127 971**	**214 781**

BORETTSLAGET SEILDUKSG 22
ORG.NR. 947834878, KLIENTNR. 5312

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	497 916	497 916	498 000	498 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**497 916**	**497 916**	**498 000**	**498 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	-705	0	0
Styrehonorar	4	-5 000	-5 000	5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-10 189	-8 644	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-52 115	-51 174	-54 000	-56 430
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-104 318	-96 010	-68 000	-68 240
Forsikringer		-118 292	-108 153	-134 000	-130 000
Kommunale avgifter	7	-124 933	-115 282	-124 400	-128 855
Energi/fyring	8	-40 586	-46 188	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 542	-48 492	-55 000	-56 650
Andre driftskostnader	9	-12 157	-8 218	-17 000	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-520 837**	**-487 866**	**-493 400**	**-518 595**
DRIFTSRESULTAT		**-22 921**	**10 050**	**4 600**	**-20 595**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 791	1 201	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-67 168	-91 742	0	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-43 377**	**-90 542**	**10 000**	**-51 000**
ÅRSRESULTAT		**-66 298**	**-80 492**	**14 600**	**-71 595**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-66 298	-80 492		

BORETTSLAGET SEILDUKSG 22
ORG.NR. 947834878, KLIENTNR. 5312

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 013 127	3 013 127
Tomt		700 714	700 714
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 713 841**	**3 713 841**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 730
Driftskonto OBOS-banken		136 264	222 392
SUM OMLØPSMIDLER		**136 264**	**228 122**
SUM EIENDELER		**3 850 105**	**3 941 963**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 1000		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		2 383 615	2 449 912
SUM EGENKAPITAL		**2 392 615**	**2 458 912**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 118 108	1 138 620
Borettsinnskudd	14	331 090	331 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 449 198**	**1 469 710**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 905	8 330
Leverandørgjeld		3 049	4 629
Påløpte renter		338	382
SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 292**	**13 341**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 850 105**	**3 941 963**
Pantstillelse	15	1 481 090	1 481 090
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2026
Styret i Borettslaget Seilduksg 22

Stewart Mark Samuel Stanbra Helena Jenny Bertelli Da Silva Schøninge Oscar Nicolai Løddesøl

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	497 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**497 916**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	**-705**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-5 000
SUM STYREHONORAR	**-5 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 189
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 189**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-91 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-599
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 452
Kostnader dugnader	-3 620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-104 318**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-77 948
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-44 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-124 933**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 586
SUM ENERGI / FYRING	**-40 586**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-675
Andre driftskostnader	-5 357
Andre kontorkostnader	-1 727
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-12 157**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 136
Renter av driftskonto i OBOS-banken	565
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
SUM FINANSINNTEKTER	**23 791**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-67 168
SUM FINANSKOSTNADER	**-67 168**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 013 127
SUM BYGNINGER	**3 013 127**

Gnr.228/bnr.354 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-1 140 327	
Nedbetalt tidligere	1 707	
Nedbetalt i år	20 512	
		-1 118 108
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 118 108**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-331 090
SUM BORETTSINNSKUDD	**-331 090**

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

Borettsinnskudd	331 090
Pantelån	1 118 108
TOTALT	**1 449 198**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 013 127
Tomt	700 714
TOTALT	**3 713 841**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 5.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 5312 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SEILDUKSG 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Espen Bergdølmo v/OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oscar Nicolai Løddesøl og Helena Jenny Bertelli Da Silva Schøninge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 5 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oscar Løddesøl

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Helena Bertelli Da Silva Schøninge

☐ Thea Brendesæter

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT TORE LUND BERNTZEN
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201406948-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 25.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 22	Eiendom:	228/354/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Seilduksgata. 22	Adresse:	Seilduksgata 22, 0553 OSLO
Søker:	ARKITEKT TORE LUND BERNTZEN	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SEILDUKSGATA 22

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt - eksisterende og ny situasjon	103	15.01.2014	2/8
Situasjonsplan			4/3
Plan			4/4
Fasade			4/6

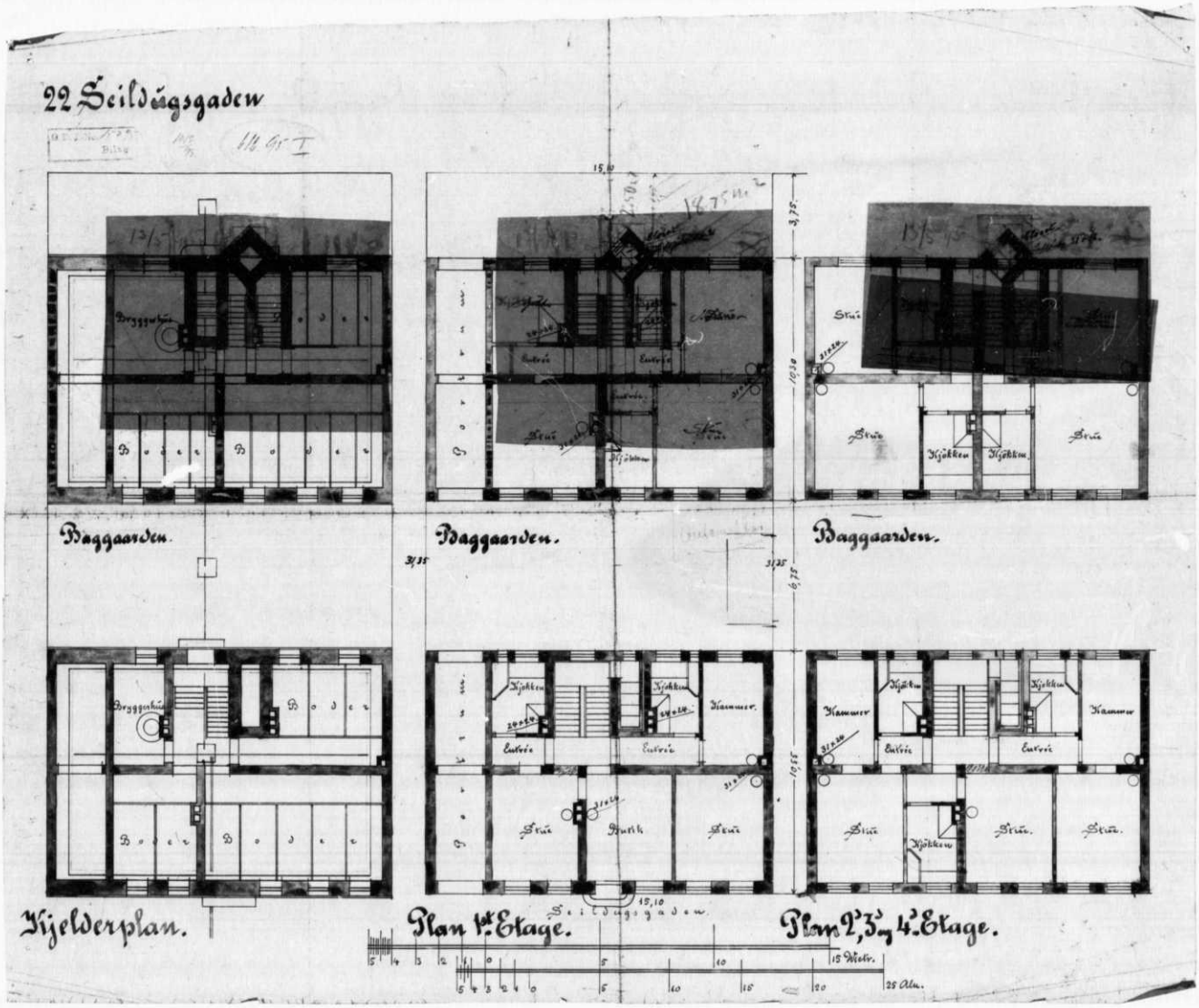
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.03.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Seilduksgata. 22, Seilduksgata 22, 0553 OSLO, svsande@online.no


22 Seildugsgaden
Baggaarden.
Baggaarden.
Baggaarden.
Vejlederplan.
Plan 1ste Etage.
Plan 2'3'4' Etage.
Seildugsgaden
15 Meter.
25 Alen.

FRA STADSINGENIØREN.

STADSINGENIØRENS KONTOR 1126/95 KRISTIANIA

B. D. J.-No. 153.95.
Bilag

For den paa Grunden No. 22 Seildugsgaden

under 24de April 1895 anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

616.

Höiden af Seildugsgadens Midtlinie foran Matr. Nr. 22 bestemmes ved den rette Linie, der trækkes fra dens Skjæringspunkt med Tostes gades Østside til dens Skjæringspunkt med Falsens gades Vestside — førstnævnte Punkt beliggende paa Kôten 26,0 m og sidstnævnte Punkt paa Kôten 26,67 m.

Langs Grunden kommer Fortouget til at ligge indtil 10 cm. höiere end gaden saaledes bestemte Midtlinie.

Christiania 17 Mai 1895.

A. H. Andersen

Thv. M & Co. No. 53.

144/95.

C.

Overendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania, den 18de Mai 95.
P. Lange

Gaardens Højde z Nivellement blev paavist idag.
Christiania 13de Juni 1895.
Hjalmar Fasting

Overendes Hr. Overingeniør Brodtkorb
med Forespørgsel om Klokken er i Orden.
Kristiania d. 29 Juni 1898
For P. Lange Hjalmar Fasting

Orden 28/2.

Tilbageendes Hr Bygningsinspektør Hansteen med Oplysning om at Klokkeanlægget til Hrn. 22 Juli gaden ved Besigtigelsen den 28de Februar d. A. befandtes at være i Orden. —
Kristiania 18de August 1898.
For Overingeniøren
Chr. Forberg

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 22, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 354, andelsnr. 202 i BORETTSLAGET SEILDUKSG 22 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260202

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@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.
