PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SEILDUKSGATA 28 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

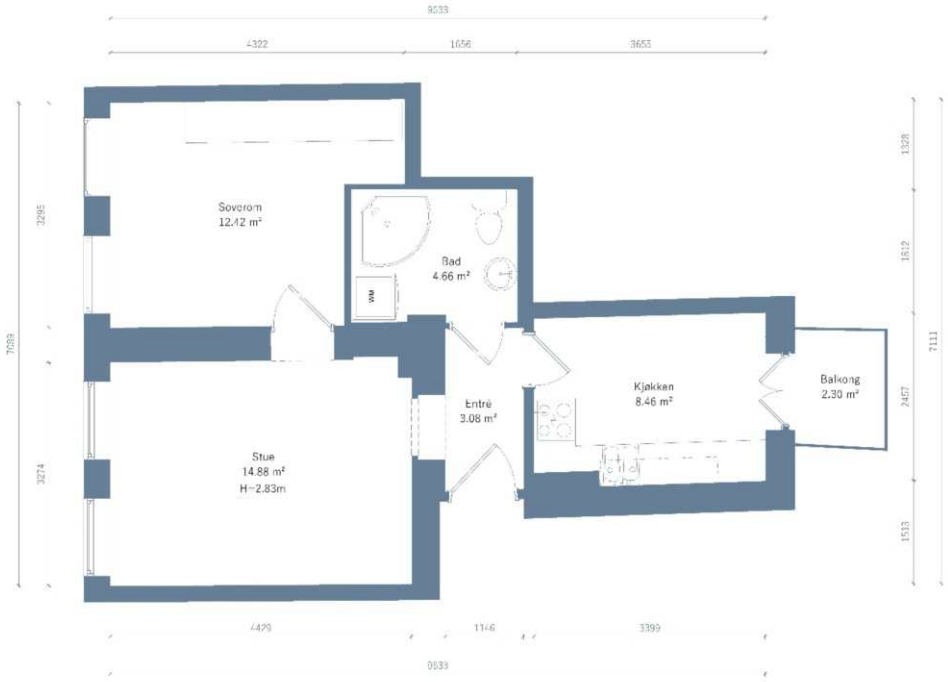
Seilduksgata 28 B, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 358

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 22.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25247 **Referansenummer:** XV3582

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 6 i borettslaget.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

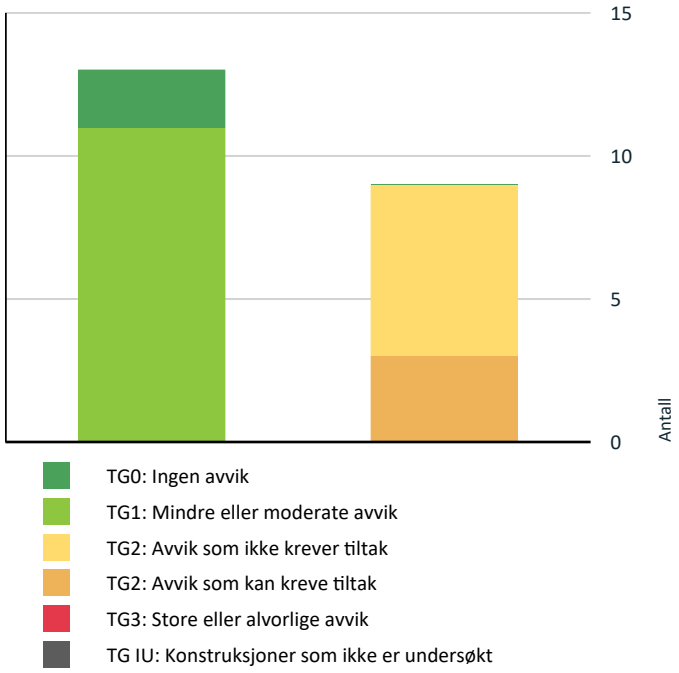
Leilighet i blokk

- Det foreligger ikke tegninger

Originale byggemeldte tegninger er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om boligen er forandret siden byggeår.

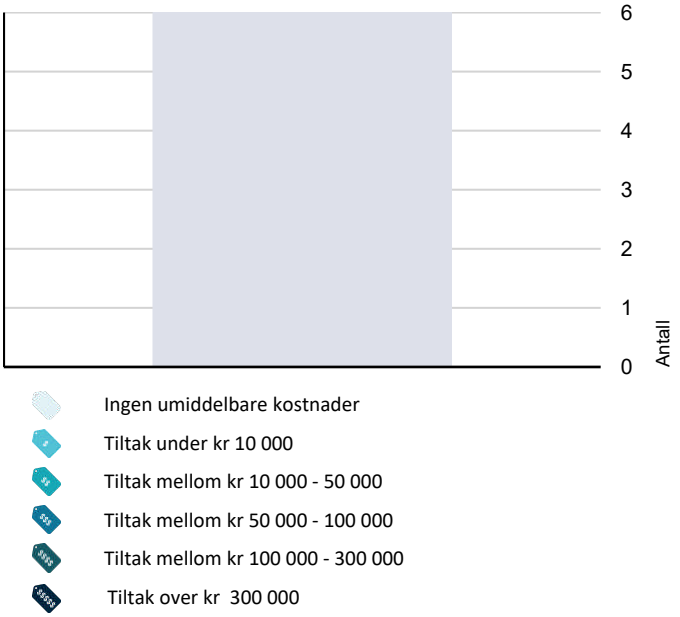
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt stue og gang - egen regi Byttet alle vinduer i gården – Oslo Entreprenørbedrift AS Lagt ny silikon på badet - egen regi
2023	Modernisering	Byttet fra badekar til lukket dusjkabinett - egen regi
2022	Modernisering	Ny garderobe - egen regi

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

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

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2024. Balkongdør fra 2016. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra kjøkken, balkongen er på 2,3 m².
Terrassebord på balkongen.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitte gulv.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

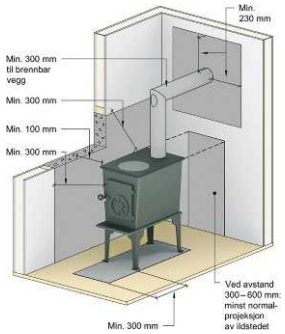
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Varme, generelt

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

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

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

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

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

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i fliser etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at hull blir tette med silikon eller lignede slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

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

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

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Styring fra kjøkkenviften. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, fiser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, Villavent vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

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

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

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

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.
To Ballofix stoppekraner uten vridere.

Bad:
Kobberrør på bad.
To Ballofix stoppekraner uten vridere.

Stoppekraner fungerte ved testing.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkken



Bad

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

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

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015: Ny kurs på kjøkkenet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, fra Oslo Elektriske AS 19. mars 2015.

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

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

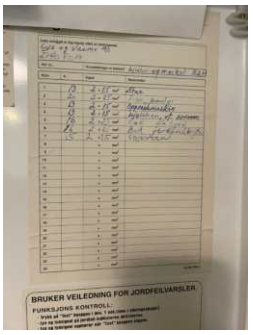
Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2020.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

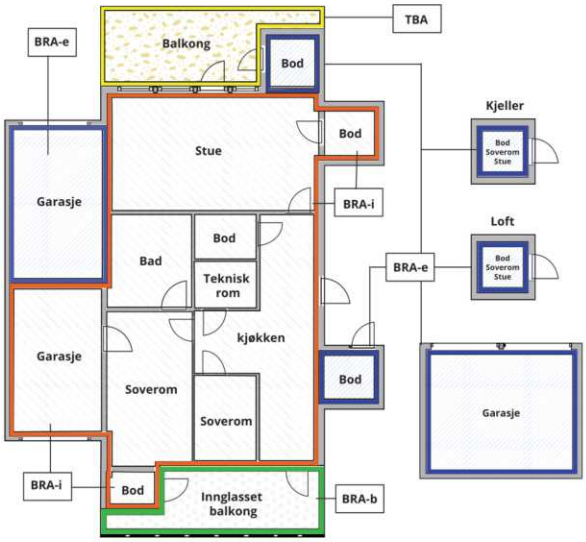
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	47			47	2
Loft		3		3	
Kjeller		8		8	
SUM	**47**	**11**			**2**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 5,4 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3,45 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Originale byggemeldte tegninger er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om boligen er forandret siden byggeår.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	André Hustoft Nesheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	358		0	552.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seilduksgata 28 B

Hjemmelshaver
Seilduksg 28 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SEILDUKSG 28 BORETTSLAG	959215014		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Nesheim André Hustoft, Nilsen Solveig Kongshavn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et særdeles populært boligområde på Grünerløkka, kun få meter fra Freiaparken og Birkelunden. Sentralt, men allikevel tilbaketrukket, stille og harmonisk. Gangavstand til alt man kan tenke seg av bymessige fasiliteter som blant annet ute- og serveringssteder, dagligvareforretninger, kjøpesenter, apotek, vinmonopol, flere parker, idrettsanlegg, treningssenter og mye mer. Grünerløkka er kjent for sitt yrende byliv og sitt mangfold av fasiliteter og servicetilbud. Man kan spasere til Oslo sentrum på ca. 10 min. Kort vei til flere barnehager og skoler i alle trinn. Svært godt tilbud når det gjelder offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til buss og trikk.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Gjennomgående borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra kjøkken.

Leiligheten disponerer én bod i kjeller og én på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

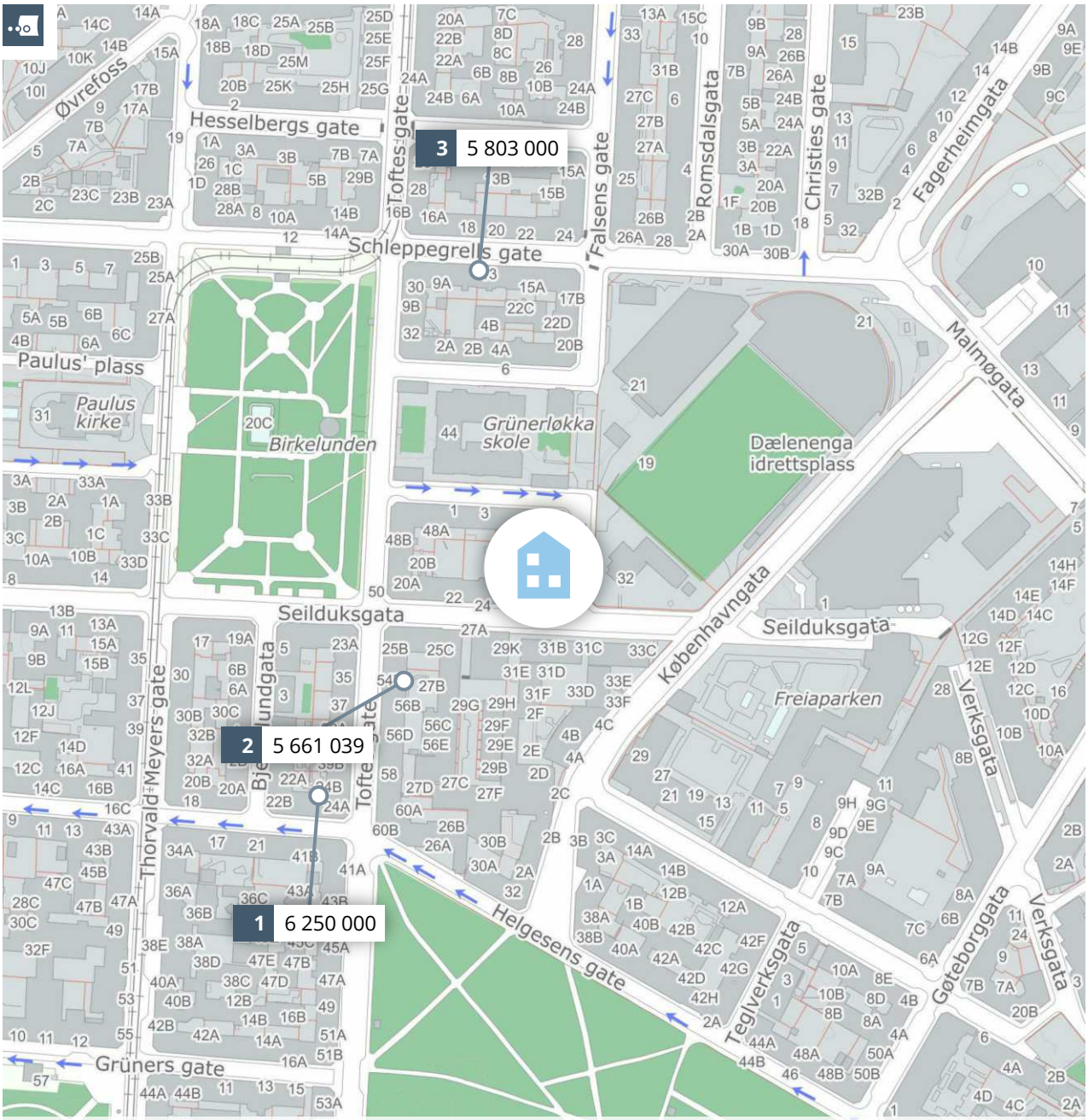
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XV3582

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

SEILDUKSGATA 28 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 29.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seilduksgata 28 B, 0553 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 228 BNR 358 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

4 900 000

285 179	5 185 179	110 323
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	11 m²	0 m²	2 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 973
Formue	32 542
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helgesens gate 24 A 52 m² 1881 2. etg 2 sov	21.01.2025	5 150 000	**6 010 000**	240 000	6 250 000	**120 192**
2 Toftes gate 54 B 49 m² 1898 2. etg 1 sov	04.06.2025	5 490 000	**5 490 000**	171 039	5 661 039	**115 531**
3 Schleppegrells gate 13 53 m² 1898 2. etg 1 sov	08.04.2025	4 850 000	**5 700 000**	103 000	5 803 000	**109 491**

Meget attraktiv klassisk 2-roms leilighet med svært populær og tilbaketrukket beliggenhet ved Grünerløkkas flotteste park, Birkelunden. Her bor man skjermet, men meget sentralt og har gangavstand til alt området har å tilby.

Leiligheten har en god planløsning med praktisk gang, stort baderom, hyggelig stue med ildsted, stort soverom med oppbevaringsplass og lekkert moderne kjøkken med direkte utgang til balkong. Leiligheten har flotte klassiske detaljer som langstrakte vinduer, god takhøyde og rosett.

-Attraktiv beliggenhet
-Flotte fargevalg
-God planløsning
-Stort baderom
-Smakfullt kjøkken med integrerte hvitevarer
-Flott opparbeidet og beplantet bakgård
-Nye vinduer i 2024
-God rehabiliteringshistorikk i borettslaget
-Gode kollektivmuligheter
-Gangavstand til parker og Akerselva
-Lave omkostninger
-Ingen forkjøpsrett

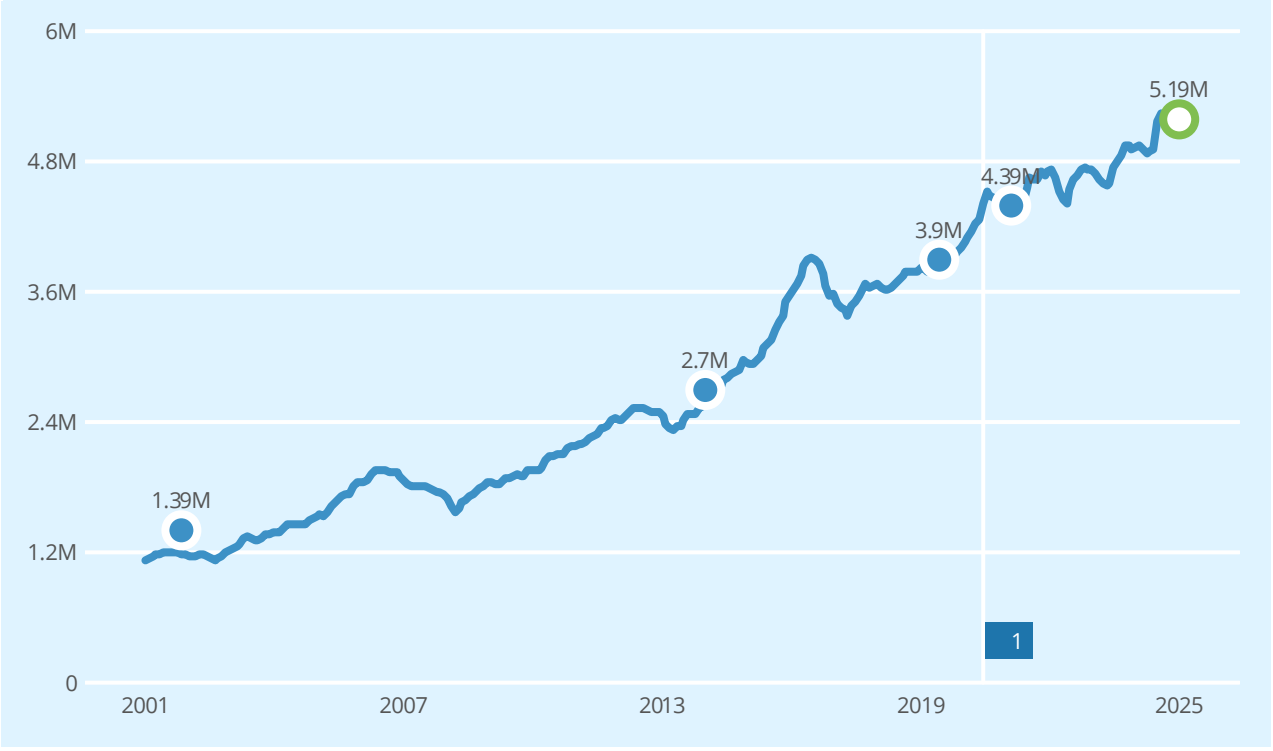
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2021	22.09.2021	25.10.2021	4 200 000	4 300 000	94 243	4 394 243	2
19.01.2020	28.01.2020	03.04.2020	3 750 000	3 800 000	97 487	3 897 487	
12.09.2014	24.09.2014	28.10.2014	2 190 000	2 540 000	158 472	2 698 472	
22.06.2009	22.06.2009	22.06.2009	-	1 870 000	-	1 870 000	3
21.09.2002	21.09.2002		-	1 170 000	224 914	1 394 914	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 551 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

5.5M
5.3M
5 256 000 Salgspris i snitt
5 117 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 740 Grünerløkka rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

110 323 Seilduksgata 28 B Totalpris 5 185 179

105 852 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
André Hustoft Nesheim	Solveig K. Nilsen

Gateadresse
Seilduksgata 28 B

Poststed	Postnr
OSLO	0553

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251004

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet fra badekar til dusjkabinett og lagt ny silikon selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet alle borettslagets vinduer til tidsriktige vinduer fra Bykle - godkjent av byantikvaren.

Arbeid utført av: Oslo Entreprenørbedrift

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251004

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skifte av kunstgress ved Dælenenga fotballbane og idrettshall. Ferdig 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har innhentet sjekk av taket fra Oslo Entreprenørbedrift.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På årsmøtet ble det vedtatt at styret kunne ta opp lån ved et eventuelt bytte av tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

1Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 302251004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Hustoft Nesheim	5d2c8b1e7e601c2ba9fb41ba29e9341cc24b0e86	25.06.2025 21:47:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig K. Nilsen	80a271fe926bcf2a3e816be3375e3575fe6a7748	25.06.2025 21:53:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251004

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Seilduksgaten 28 Borettslag		**Vår ref.:**	286/6	**Fødselsdato eier:**	09.10.1995
Seilduksgata 28 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.06.1995
0553 OSLO		**Eiere:**	André Hustoft Nesheim, Solveig Kongshavn Nilsen		
Organisasjonsnr:	959 215 014	**Andelsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 905**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-TV / Bredbånd	500
	Renter og avdrag	911
	Felleskostnader	2 620
	Renter og avdrag	656
	Renter og avdrag	218

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 973**

Felleskostnader:	Kabel-TV / Bredbånd	500
	Renter og avdrag	970
	Felleskostnader	2 620
	Renter og avdrag	656
	Renter og avdrag	227

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	285 179	Gjeld siste årsoppg.:	80 109
Klient ajourf. lån:	5 702 608,61	Klient gj. s. årsoppg.:	2 136 544

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139221573, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 20.06.2025: 2 113 997
Andel av saldo: 79 264
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2040)

Lånenummer: 16369634384, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 20.06.2025: 3 588 611
Andel av saldo: 205 915
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kine Mariell Langmo
Adresse: Seilduksgata 28 A
Postnr/-sted: 0553 OSLO
E-post: styret.seilduksgata28@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 20.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Seilduksgaten 28 Borettslag	**Vår ref.:**	286/6	**Fødselsdato eier:**	09.10.1995
Seilduksgata 28 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.06.1995
0553 OSLO	**Eiere:**	André Hustoft Nesheim, Solveig Kongshavn Nilsen		

Organisasjonsnr: 959 215 014

5: Restanse felleskostnader pr. 20.06.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	80 109	Andre inntekter:	1 096
Annen formue:	32 542	Utgifter:	4 699		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 800
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1897
Gårds/bruksnr: 228/358
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 56863699

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2-H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		

Fasiliteter:

INFORMASJONSHEFTE
Borettslaget har utarbeidet et informasjonshefte som deles ut til alle nye andelseiere. Det inneholder praktisk informasjon om leilighetene og gården i tillegg til vedtekter, husordensregler og retningslinjer.

DYREHOLD
Dyrehold er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret.

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med VIken FIber/Alitibox som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Ellen Østbye Hansen.
Vaktmester ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.
Borettslaget har avtale om trappevask med 2Clean AS.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos vaktmester Ellen Østbye Hansen. Det samme gjelder skilt til ringeklokke, mens skilt til postkasse bestilles hos posten.no.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Borettslaget har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lån 16369634384. Dette lånet er særfordelt etter brøk, da noen andeler betalte sin andel av tiltaket via kapitalinnkreving februar 2025.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seilduksgaten 28 Borettslag	**Vår ref.:**	286/6	**Fødselsdato eier:**	09.10.1995
Seilduksgata 28 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.06.1995
0553 OSLO	**Eiere:**	André Hustoft Nesheim, Solveig Kongshavn Nilsen		

Organisasjonsnr: 959 215 014

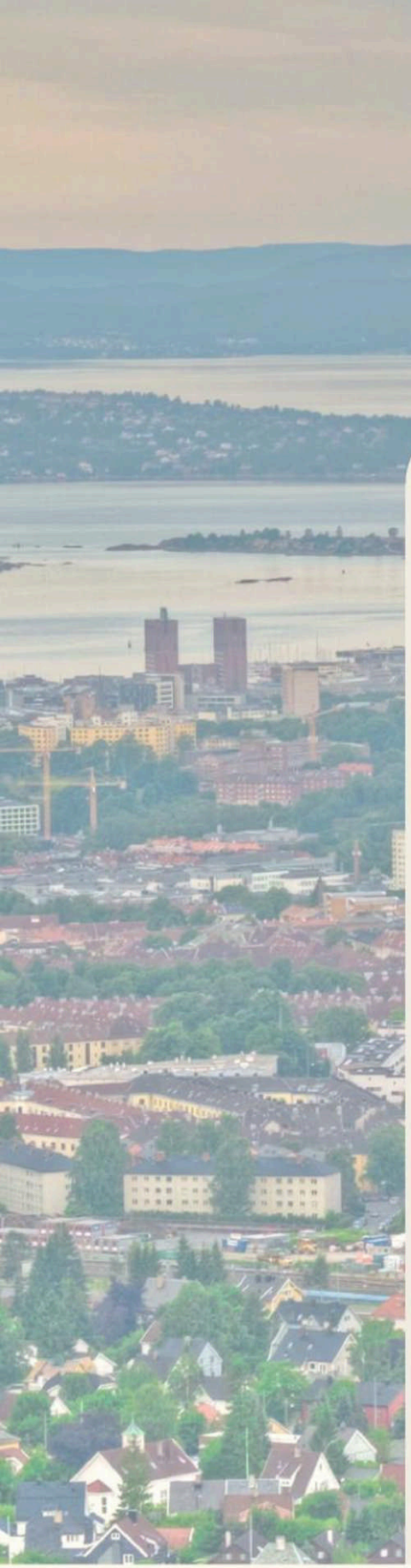
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Vindusutskiftning og låneopptak planlegges gjennomført høst 2024. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Seilduksgaten 28 Borettslag

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 17:00

Sted: Seilduksgaten 28A


OBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.seilduksgata28@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Seilduksgaten 28 Borettslag mandag 26.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Seilduksgaten 28 Borettslag

Mandag 26.05.2025, kl 17:00
Seilduksgaten 28A

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Seilduksgaten 28 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold av egen bolig

Alle bør gjøre seg kjent med egen leilighet vedlikeholdsplikten. Det er flere elementer og deler i bygget som begynner å bli eldre og andelseier kan bli pålagt å betale egenandel om det ikke vedlikeholdes etter forskrift og forventet levetid.

Se Pkt 4.2 i vedtektene - Andelseierens vedlikeholdsplikt

4.2 Antikvarisk tilbakeføring av vinduer

Vi er ferdige med vindusprosjektet og styret er veldig fornøyd med prosessen. Det har tatt lang tid, men endelig. Styret har gjennom prosessen møtt på utfordringer av ulik grad knyttet til forskjellige fagfelt. På tross av uhell og ekstra utgifter som påløp underveis i utførelsesfasen har vi klart å holde oss innenfor budsjett.

Borettslaget får også utbetalt tilskuddet fra Riksantikvaren på 1 215 000 fullt ut.

Vi takker alle for tålmodigheten og håper alle er fornøyde med nye vinduer.

4.3 Orientering om lekkasje fra takbalkong i A oppgang

Etter ett år med pågående lekkasje fra takbalkong i A-oppgang til underliggende soverom og flere mislykkede forsøk på utbedring av skaden fra entreprenør (Bygg og boligsikring AS), besluttet styret at OSEB skulle totalrenovere takbalkongen som en del av vindusprosjektet. Først og fremst for å sikre en byggteknisk tilfredstillende utførelse med garanti og en samkjøring med pågående arbeid for å redusere totalkostnader.

Dette ble utført samtdig som vindusprosjektet. Foreløpig har borettslaget tatt hele kostnaden ved dette, men vi venter på utfallet av forsikringssaken for følgeskadene og tvistesak med tidligere entreprenør, og jobber for at dette skal dekke noe av kostnaden.

4.4 Økning av fellesutgifter: Dugnadsbidrag

Bakgrunn: Det er et stort etterslep av vedlikehold fordi vi har prioritert lavere felleskostnader. Dugnadsarbeid som vedlikehold av bygg og fellesarealer bidrar direkte til at vi kan holde kostnadene nede. Styrets mål er at vi skal få gjennomført flere tiltak, og tar sikte på vedlikeholdet som ikke krever fagfolk og som vi kan gjennomføre selv. For å skape insentiv til deltakelse ønsker styret flere verktøy og virkemidler.

For å sikre rettferdig fordeling av arbeidsbyrde og kostnader ved felles vedlikehold og mindre tiltak i borettslaget, innfører styret følgende ordning:

Kostnadsberegning: Styret setter opp et anslag over verdien av vedlikeholdsarbeid og tiltak som er planlagt gjennomført ved dugnad det kommende året. Dette beløpet føres som en egen post i borettslagets budsjett og fordeles på andelseierne etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Kompensasjon ved deltakelse: Andelseiere som deltar på dugnad, eller utfører dugnadsarbeid etter nærmere avtale med styret, får refundert sin andel av dugnadsbidraget. Dette skjer basert på dokumentert oppmøte eller dokumentert innsats. Det skal utøves skjønn i henhold til deltakelse da vi fortsatt ønsker å ha beboere i alle livets faser og det skal gis mulighet til å utføre oppgaver på et annet tidspunkt enn oppsatt dugnadstidspunkt.

Manglende deltakelse: Andelseiere som ikke deltar på dugnad, vil ikke få refundert sin andel av denne kostnaden.

4.5 Formålsorientering: Bakgårdgruppa

Bakgårdsgruppa ble opprettet for noen år siden for å sikre beboermedvirkning i utvikling og vedlikehold av borettslagets felles bakgård. Målet er å gjøre bakgården mer funksjonell og trivelig for alle som bor her. Gruppen har fått ansvar og tillit til å foreslå og gjennomføre tiltak i samarbeid med styret.

Bakgårdsgruppa har utarbeidet en plan for å gjøre bakgården trivelig, og for å løse de problemene vi har hatt med bakgården på en kostnadseffektiv måte. De er allerede godt i gang med arbeidet og hvis man har lyst å bidra er det bare å melde ifra.

5. Forslag

Saker til avstemning i ordinær Generalforsamling for Seilduksgata 28

Indeks

- Etterbetaling prosjektleder
- Endring av vedtekter
- Ny vedtekt. Dugnadskostnad ink. i fellesutgiftene
- Vedlikeholdsplan
- Totalrenovering av tak og vedlikehold av fasadene
- Salg av loftsareal for å finansiere etterslep i vedlikehold
- Langsiktig fremtidsplan for borettslagets bakgård og kjeller

5.1 Styrets forslag: Etterbetaling for prosjektlederrolle i forbindelse med vindusprosjektet

Se eget vedlegg [Kompensasjon for ekstraordinært arbeid ifm. vindusprosjektet] for komplett forslag

Bakgrunn: Det er vanlig praksis i mange borettslag å gi særskilt kompensasjon til styremedlemmer ved gjennomføring av større og ressurskrevende prosjekter, som alternativ til innleie av ekstern prosjektledelse. Dette bidrar til betydelige kostnadsbesparelser. Også tidligere styrer har formidlet at dette er en normal praksis ved slike prosjekter.

Forslag til vedtak:	**Med flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:** Generalforsamlingen vedtar å utbetale en engangskompensasjon på totalt kr 167 000 til styrets medlemmer for ekstraordinært arbeid i forbindelse med vindusprosjektet, jf. vedlegg "Kompensasjon for ekstraordinært arbeid ifm. vindusprosjektet". Kompensasjonen fordeles mellom styrets medlemmer i henhold til prosentfordelingen oppgitt i vedlegget.
Styrets innstilling:	Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge.

5.2 Styrets forslag: Endring av vedtekter

Se eget vedlegg [Endring i vedtekter for Borettslaget Seilduksgata 28] for komplett forslag.

- **Pkt. 4.2.1**

Styrets vurdering er at balkong og takbalkong, samt dør/skyvedør til balkong skal være likestilt. Det er en funksjon og en bygningsdel som er reservert for den enkelte andelseier og som den enkelte andelseier har fullt ansvar for.

- **Ny vedtekt, Pkt. 4.5 - 10 års Vedlikeholdsplan**

Det er behov for forutsigbarhet, hvor vedlikeholdstiltak i Borettslaget er rutine og prosess-styrt. En vedlikeholdsplan med ti års perspektiv vil gi oversikt og forutsigbarhet for andelseiere og styret som har ansvar for å følge og prioritere tiltak i planen.

Forslag til vedtak: **Med 2/3 flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:**
Vil for hvert av punktene endre vedtekten til "styrets forslag:" Hvor endringene er markert med fargekode.

Styrets innstilling: Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge.

5.3 "Indre orden"

Se eget vedlegg [Endring i vedtekter for Borettslaget Seilduksgata 28] for komplett forslag. Denne saken gjelder endring av husholdningsregler for borettslaget.

- **"Indre orden"**

Oppdatering etter revurdering av teknisk standard i bygget og tilbakemeldinger for å sikre beboere kveldsro.

Forslag til vedtak: **Med ordinært flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:**
"Indre orden" – Avsnitt om tøytørk anbefales revidert til:

På grunn av fukt og trinnlyd er det kun tørkesnorene på loftet som skal benyttes til tøytørk, det er viktig med god sentrifigering og aktivitet skal ikke foregå etter 21:00. Husholdningsmaskiner skal generelt ikke brukes etter 21:00 hvis det er til sjenanse for naboer. Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Sårbare tekstiler bør oppbevares på lukkede kasser loftet.

Styrets innstilling: Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge.

5.4 Styrets forslag: Vedlikeholdsplan

Se eget vedlegg [Vedlikeholdsplan for Seilduksgata 28, 2025 - 2035] for komplett forslag.

Bakgrunn:

En erkjennelse av vedlikeholdsbehovet som følger en bygning fra 1897 er viktig. Styret anbefaler en vedlikeholdsplan som er basert på forventa nødvendige tiltak de neste ti årene. Vedlikeholdsplanen gir ikke styret rett til å ta opp lån for å gjennomføre tiltak, men skal formidle hva vi må forvente av større vedlikeholdstiltak de neste ti årene. En forventningsavklaring, tidlig formidling og god planlegging slik at vi kan unngå akutte tiltak. Tiltakene i vedlikeholdsplanen, markert JA i kolonnen for under planlegging godkjennes i generalforsamlingen skal tolkes som under planlegging slik at vi i styret kan sikre at arbeidet blir utført effektivt og kostnadsbesparende.

Forslag til vedtak: **Med flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:**

Godkjenner vedlikeholdsplanen utarbeidet av styret; Vedlikeholdsplan for Borettslaget Seilduksgata 28, 2025 - 2035.

Styrets innstilling: Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge.

5.5 Styrets forslag: Totalrenovering av tak og vedlikehold av fasadene

Se eget vedlegg [Rapport tak Seilduksgata 28, utarbeidet januar 2025]

Vi fikk en tilstandsrapport på taket ifm. vinduprosjektet. Rapporten var overraskende og nedslående. Det er flere mindre pågående lekkasjer, tydelige spor etter fukt og dårlig lufting. Taket er 28 år gammelt og om to år vil vi ikke lenger ha forsikring for følgeskader som følge av takets alder og tilstand.

Styret har startet prosessen og gjennomført møte med byantikvaren for å forberede søknad om tilskuddsstøtte til merkostnader. De foreløpige kostnadene er beregnet til rundt 4 millioner for taket alene. Stillas, gateleie og vedlikehold av fasaden har vi ikke fått priser på enda. Men en samkjøring av tiltakene er kostnadsbesparende. Fasaden er 13 år og vil også kreve stillas rundt bygget. Vi tar sikte på en gjennomføring av tiltaket mellom vår og høst i 2026-2027.

Det er bevisst fra styret sin side, etter erfaringen med vindusprosjektet og ikke sette en spesifikk sum på tiltaket. Dette ble en utfordring for tiltenkt tiltak og styret måtte gjøre flere kutt i det planlagte prosjektet. For å sikre langsiktige kostnadsbesparelse må vi kunne samkjøre store prosjekter for å sikre effektivt og godt utført arbeid.

Forslag til vedtak: **Med 2/3 flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:**

Avstemningen gir styret godkjenning til å ta opp lån tilsvarende kostnaden for å sikre gjennomføring av tiltaket med å renovere taket og vedlikeholde fasaden.

Styrets innstilling: Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge. Ved manglende flertall kan vi stemme over forslaget med en spesifisert kostnadsramme.

5.6 Styrets forslag: Langsiktig fremtidsplan for borettslagets bakgård og kjeller

Se eget vedlegg [Fremtidsplan Seilduksgata 28 - Fellesarealer, Kartlegging av muligheter]

Bakgrunn:

Etter noen år med en etablert bakgårdsgruppe er det etter en grundig kartlegging av bruk, behov og ønsker utarbeidet en langsiktig plan for fellesarealene bakgård og kjeller. Tegningene er ikke detaljprosjektert eller i noen prioritert rekkefølge, men en visuell formidling av potensial vi har til å etablere funksjoner og bruk som kommer fellesskapet til gode.

Målet med en godkjent fremtidsplan for fellesarealene er at vi lettere kan sette i gang og gå direkte til gjennomføring når vi først velger å prioritere igangsettelse av de ulike tiltakene og at vi alle jobber mot et felles mål. Med en felles plan for fellesarealene skal det bli enklere for andelseiere å gjøre en innsats for når de selv har kapasitet og tid.

Forslag til vedtak: **Med flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:**

Vil godkjenne plantegning av bakgård og kjeller som veiledende fremtidsplan for fellesarealene i Borettslaget Seilduksgata 28. Gjennomføring av enkelttiltak må godkjennes av styret i samråd med bakgårdsgruppa basert på prioritering av behov og økonomi i Borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge.

5.7 Styrets forslag: Salg av loftsareal for å finansiere etterslep i vedlikehold

Se eget vedlegg [Fremtidsplan Seilduksgata 28 - Fellesarealer, Delsalg av loft]

Bakgrunn:

Tak og fasade tiltak av typen "må gjøres" , vi kan ikke risikere å ha et tak med åpenbare svakheter og som pga. alder ikke dekkes av forsikringen. Det er et generelt etterslep på vedlikehold hvor tiltak har blitt utsatt for å holde felleskostnadene så lave som mulig i en tid med unormal prisvekst.

Leilighet H0403 (Anna og Christian) har uttrykt fortsatt ønske om å kjøpe deler av loftet for en utvidelse av leiligheten med trapp opp til det som i dag er råloft. Utvidelsen vil tilrettelegge for en leilighet som har langsiktig kapasitet til å huse en (småbarns)familie.

Forslag til vedtak: **Flertall ved avstemning i Generalforsamling 2025:**
Styret gis fullmakt til å utarbeide kontrakt om utbyggingsrett for å selge den angitte delen (se vedlegg) av loftet for å innhente kapital til å dekke nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Mulighet for salg av loft må være avklart før vi søker tilskuddsstøtte og dispensasjonssøknad til byantikvaren for utbedring av taket.

Kontrakt vil bli utarbeidet i løpet av høsten 2025. For et endelig vedtak om salg vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling før oktober 2025 hvor utarbeidet kontrakt skal stemmes over og vedtas ved oppslutning på 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret er samstemte og anbefaler forslaget tas til følge.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kine Mariell Langmo (stiller til gjenvalg for ett år)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Christian Eidsmo (stiller til gjenvalg)

Kjetil Wangen (stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomitéen innstiller:

Cecilie Gabrielsen

Forslag til vedtak: Cecilie Gabrielsen velges som styremedlem for ett år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hannah Ekeberg (stiller ikke til gjenvalg)

Martine Sem Gløммi (stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomitéen innstiller:

Åshild Mathisen

Juna Norvoll Sandvik

6.4 Valg av medlem til valgkomitéen

I dag er det Elise Gath Spillekom som alene sitter i valgkomitéen. Det er behov for et enda et medlem.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Seilduksgaten 28 Borettslag

Styreleder, Kine Mariell Langmo
Styremedlem, Kjetil Wangen
Styremedlem, Christian Eidsmo
Varamedlem, Martine Sem Gløммi
Varamedlem, Hannah Lovise Okstad Ekeberg

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Seilduksgaten 28 Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kine Mariell Langmo
Styremedlem, Kjetil Wangen
Styremedlem, Christian Eidsmo
Varamedlem, Martine Sem Glømmi
Varamedlem, Hannah Lovise Okstad Ekeberg

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.seilduksgata28@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Seilduksgaten 28 Borettslag

Seilduksgaten 28 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 959215014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Ellen Østbye Hansen. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold.

Seilduksgaten 28 Borettslag har avtale om trappevask med 2Clean AS

Bredbånd, kabel-tv

Seilduksgaten 28 Borettslag har avtale med Viken Fiber/Altibox for leveranse av bredbånd og/eller tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse bestilles av den enkelte andelseier hos Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

ansvar.

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Seilduksgaten 28 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Seilduksgaten 28 Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 56863699.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2011-12 Brann- og redningsetaten utførte i begynnelsen av 2011 tilsyn av gården. Tilsynsrapporten påpekte noen avvik som vi pliktet å utbedre eller dokumentere. Disse avvikene har i løpet av høsten 2012 blitt utbedret av Firesafe. Godkjent svarbrev BRE mottatt.

2013 Fasadeoppussing både front og bakgård utført av Fasade Eksperten.
Utskifting av vindusglass og noen vinduskarmer i oppgangen er blitt utført av Vindusantikvaren etter avtale med Ellen Østbye Hansen.
2015 Kun mindre arbeider.
2015 Skorsteinsrehabilitering ved glidestøp av 5 piper (mars).
2016 Mindre arbeider, herunder retting av avvik i kjeller og begynt planlegging av bakgårdprosjektet
2017 Mindre arbeider. Befaring fra Gjensidige vedr. setningsskader på bygget
2018 Vedlikehold/ reparasjon av porttelefon både oppg. A og B. Planlegging av bakgård og nedre del av fasaden.
2020 Oppussing av nedre del av fasaden mot gaten
2020 Bytte av alle porttelefoner
2020 Oppgradering av bakgården med ny masse og belegningsten samt nytt gjerde mot Seilduksgata 26

2021 4 detektorer på loftet og i loftsleiligheten i oppgang B ble byttet ut av Tandberg elektriske
2021 Ny platting i bakgården ble bygget av Lars, David, Eyolf og Christian
2021 Nytt sykkelskur i bakgården ble oppført av Bygg og boligsikring

2022 Ny pergola ble oppført av Eyolf og Lars i forbindelse med dugnaden

2024 Utbedring og rehabilitering av vannskade (som følge av utglidning av avløpsrør) for hjørneleilighetene i 3. og 4 etasje (3. og 4. kvartal 2024)

2025 (januar- april) Nye vinduer i alle 21 boenheter, alle leiligheter med unntak av loftsleilighetene har fått nye antikvariske vinduskopier fra Bykle Vindu. Loftsleilighetene har fått nye vinduer/takvinduer og skyvedører i glass til takbalkong. Originale vinduer i oppgangene er malt i linoljemaling. Vindusprosjektet ble utført av Oslo Entreprenørbedrift AS.

2025 Rehabilitering av takterrasse i A-oppgangen som følge av vannskade, samt reparasjon av vannskade på soverom i leiligheten under.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt styremøter hver måned og har i tillegg hatt flere arbeidsmøter. Deler av styret har stilt på byggemøter hver 14. dag i perioden vindusprosjektet har pågått.

I tillegg til løpende styrearbeid har styret har i perioden hatt fokus på følgende:

- Vindusprosjektet

- Byttet leverandør av bredbånd/tv (januar 2025)

- Vannskade i bygget fra takbalkong i A-oppgangen, og reklamasjon på arbeidet utført på denne i 2021 av Bygg og Boligsikring AS.

Det har i styrets regi blitt gjennomført dugnad, filmvisning i bakgården, beboermøte i forbindelse med vindusprosjektet og julegrantenning i båkgården etterkant av beboermøte.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

16.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Seilduksgaten 28 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 463 671	1 007 596	1 127 200	1 174 329
Sum		1 463 671	1 007 596	1 127 200	1 174 329
Andre inntekter	2	0	58 370	0	0
Sum andre inntekter		0	58 370	0	0
Sum		1 463 671	1 065 966	1 127 200	1 174 329
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	77 259	67 587	66 450	71 500
Lŋnn og honorar	4, 5	85 829	67 818	74 892	76 665
Vedlikehold	6	136 988	76 225	110 000	110 000
Eksterne tjenester	7	61 210	55 506	62 000	65 200
Kabel-tv og bredb³ nd		151 679	144 612	152 000	125 928
Forsikring		103 616	89 646	95 230	100 000
Kommunale avgifter		240 836	206 433	241 000	268 500
Brensel og strŋm		64 847	90 235	120 000	100 000
Andre driftsutgifter	8	11 453	21 176	10 000	15 000
Sum		933 715	819 238	931 572	932 793
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		529 956	246 728	195 628	241 536
Driftsresultat etter individuell innbetaling		529 956	246 728	195 628	241 536
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	20 833	14 553	0	0
Rentekostnad	10	125 423	114 953	118 558	119 563
Andre finansposter	11	-8 384	-7 665	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-96 206	-92 736	-118 558	-119 563
¡ rsresultat	12	433 750	153 992	77 070	121 973
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-71 739	-85 919	-87 493	-90 415
Vedlikeholdsfond		10 831	78 526	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	-10 831	-78 526	0	0
Endring i disponible midler	12	362 011	68 073	-10 423	31 558

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	19, 20	527 771	527 771
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		527 771	527 771
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 803
Til gode av forretningsfŋrer		0	400
Forskuddsbetalte kostnader	13	131 481	141 536
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		630 834	334 588
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r	14	283 240	268 629
Sum omlŋpsmidler		1 045 555	747 956
SUM EIENDELER		1 573 326	1 275 728

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	2 100	2 100
Annen egenkapital 1.1		-1 878 342	-2 021 503
Vedlikeholdsfond		279 460	268 629
¡ rets resultat	12	433 750	153 992
Sum egenkapital	16	-1 163 032	-1 596 782
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	17	2 136 545	2 208 284
Borettsinnskudd	18	432 300	432 300
Sum langsiktig gjeld		2 568 845	2 640 584
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	400
Leverandŋrgjeld		158 642	175 704
Skyldig off. myndigheter		5 684	0
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		0	25 031
P³ lŋpne renter		671	10 348
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		0	6 916
Annen kortsiktig gjeld		2 516	13 527
Sum kortsiktig gjeld		167 513	231 926
Sum gjeld		2 736 358	2 872 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 573 326	1 275 728

Oslo 31.12.24
Styret i Seilduksgaten 28 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kine Mariell Langmo	Kjetil Wangen	Christian Eidsmo
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	802 149	710 380	802 205	838 422
3607 Renter og avdrag	206 040	178 272	206 051	209 979
3612 Inntekt kabel-tv	118 944	118 944	118 944	125 928
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	336 538	0	0	0
Sum	1 463 671	1 007 596	1 127 200	1 174 329

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	58 370	0	0
Sum	0	58 370	0	0

I 2023 fikk borettslaget erstatning for skadesak fra Gjensidige p³ kr 58 370.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	5 850	7 000
Forretningsfŋrerhonorar	52 812	52 032	54 000	54 500
Annen regnskapsfŋrsel	18 197	9 930	6 600	10 000
Sum	77 259	67 587	66 450	71 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	30 000	40 000	40 000
Lønn og feriepenger	32 813	29 438	27 244	27 500
Arbeidsgiveravgift	13 016	8 381	7 648	9 165
Sum	85 829	67 818	74 892	76 665

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har en deltids ansatt vaktmester/ portner som er sysselsatt mindre enn 75 % og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	123 770	66 225	110 000	110 000
6620 Vedlikehold uteområ³ de	1 218	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	10 000	0	0
Sum	136 988	76 225	110 000	110 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	35 710	36 381	36 000	36 600
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	25 500	19 125	26 000	28 600
Sum	61 210	55 506	62 000	65 200

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	784	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	546	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	890	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmøte	0	4 140	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 972	3 544	0	0
7772 Andre gebyrer	1 400	1 217	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 915	5 958	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 165	4 096	10 000	15 000
Sum	11 453	21 176	10 000	15 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	20 666	14 553	0	0
8059 Andre renteinntekter	167	0	0	0
Sum	20 833	14 553	0	0

Note 9 - Renteinntekter

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 L³ nenr 1213.92.21573	125 423	114 953	118 558	119 563
Sum	125 423	114 953	118 558	119 563

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 384	-7 665	0	0
Sum	-8 384	-7 665	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	516 031	447 958
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	433 750	153 992
Avdrag langsiktig l³ n	-71 739	-85 919
B. ¡ rets endring i disponible midler	362 011	68 073
C. Disponible midler 31.12	878 042	516 031

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	118 512	103 616
1749 Forskuddsbetalte kostnader	12 969	37 920
Sum	131 481	141 536

Note 14 - Bundne midler

Saldo innest³ ende p³ konto for sŊrvilk³ r inneholder kr 279 460 som er ŋremerket vedlikehold, samt kr 3 780 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 21 andeler ®kr 100.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vedlikehold i burettslaet, samt infr. av l³ n nr. 12125501085 i DNB, samt l³ n nr. 114315450 (kto 6345.05.03594) i Husbanken.
L³ nenummer:	12139221573
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2020
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig l³ nebelŋp:	2 800 000
L³ nesaldo 01.01:	2 215 200
Avdrag i perioden:	78 655
L³ nesaldo 31.12:	2 136 545
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 627 840

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12139221573	1	150 845	150 845
	1	130 732	130 732
	2	129 539	259 078
	1	129 369	129 369
	1	119 142	119 142
	3	100 563	301 689
	3	99 711	299 133
	1	94 086	94 086
	1	93 745	93 745
	3	85 564	256 692
	1	80 110	80 110
	2	74 315	148 630
	1	73 292	73 292

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret ved pant i eiendommen som har en bokfŋrt verdi p³ 527 771.

Note 18 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokfŋrt verdi p³ kr 527 771.

Note 18 - Borettsinnskudd

Note 19 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	527 771
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	527 771
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	527 771

Antatt levetid i ³ r :

Note 20 - Bygninger

Borettslaget ble stifftet 26.02.1979, til en kostand av kr 527 771. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfrt.

Resultat og balanse med noter for Seilduksgaten 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seilduksgaten 28 Borettslag

Styreleder	Kine Mariell Langmo (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Christian Eidsmo (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Kjetil Wangen (sign.)	12.05.2025

Til generalforsamlingen i
Seilduksgaten 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgaten 28 Borettslag som viser et overskudd på kr. 433 750. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.05.2025 18:13:48

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Generalforsamling 2025

Endring i vedtekter for Borettslaget Seilduksgata 28

Det er styrets samlede vurdering behov for en oppdatering av bestemmelser og vedtekter i borettslaget. Etter en gjennomgang av gjeldende utgave har styret avdekket flere punkter hvor formålet med bestemmelsen eller vedtekten er utdatert. Styret foreslår følgende. En oppdatering av vedtektene slik at de gjenspeiler dagens bruk, behov og byggetekniske standarder i borettslaget.

For hver vedtekt og bestemmelse styret foreslår å endre er gjeldende vedtekt/bestemmelse ordrett i *kursiv* og endringene styret foreslår er markert med en av fargene som kategorisk indikerer hvordan vi ønsker å endre den.

Fargekoder og betydning:

Påminnelse (ingen endring av vedtekten)

Endring (endring i vedtektene markert i gult)

Anbefales fjernet

Ny vedtekt eller bestemmelse

En vennlig påminnelse fra styret om vedlikehold

Pkt. 4.2 – Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og plikter å vedlikeholde

*alt innvendig i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også det elektriske anlegget i leiligheten inklusive jordfeilvarsler og varmekabler i badegulv, samt ventilasjonsviften i kjøkken og vedlikehold av rør, kranbatterier, sluk og avløp, jamfør bruksanvisning i beboermappen.*Påminnelse fra styret

- Alle bør gjøre seg kjent med egen leilighet vedlikeholdsplikten. Det er flere elementer og deler som begynner å bli eldre og andelseier kan bli pålagt å betale egenandel om det ikke vedlikeholdes etter forskrift og forventet levetid. Sluk, ventilasjon, membran bad

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av knuste ruter og andre tilfeldige skader. Nødvendige reparasjoner eller utskiftning skal gjøres uoppfordret. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ombygging, større forandringer eller installasjoner i leiligheten må styregodkjennes.

Se vedlegg 2 (Retningslinjer for endringer i leiligheten).

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15. Andelseier som forårsaker skade kan bli pålagt å betale forsikringens egenandel.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseier plikter å utføre trappevask iht. gjeldende vaskeinstruks, fastsatt av styret. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av lås på egen inngangsdør

Vedtekter Styret ønsker revidert for å speile dagens byggtekniske tilstand, bruk og behov.

Punkt 4.2.1 anbefales revidert av styret ved ordinær Generalforsamling 2025

Dagens ordlyd:

> *Pkt. 4.2.1 Vedlikeholdsplikt og bruk av balkonger*
>
> *Den som eier andel med balkong har det økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen. All bruk av balkongen skal skje i tråd med vedtektene og husordensreglene. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.*
>
> *Rent praktisk har andelseier ansvar for utførelse av renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv, innvendige flater og rekkverk. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, har borettslaget rett til å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført på andelseierens regning.*
>
> *Dersom det oppstår skade som er sannsynliggjort at skyldes balkongen, skal andelseier betale egenandelen til forsikringen.*
>
> *Dette punkt gjelder også takterrassene*

Styrets forslag: Anbefales revidert.

4.2.1 Vedlikeholdsplikt og bruk av balkonger

Den som eier andel med balkong har det økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen/takbalkong og tilhørende bygningselement i tilknytning balkongen. Dette gjelder også dør/skyvedør for adkomst til balkong/takbalkong. All bruk av balkongen skal skje i tråd med vedtektene og husordensreglene. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

Rent praktisk har andelseier ansvar for utførelse av renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv, innvendige flater og rekkverk. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, har Borettslaget rett til å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført på andelseierens regning.

Dersom det oppstår skade som sannsynliggjort at det skyldes balkongen, eller elementer tilknyttet balkongens funksjon, skal andelseier betale egenandelen til forsikringen.

Dette punkt gjelder også takbalkongene.

Begrunnelse:

Styrets vurdering er at balkong og takbalkong skal være likestilt. Det er en funksjon og en bygningsdel som er reservert for den enkelte andelseier og som den enkelte andelseier har fullt ansvar for. Det er behov for en tydeligere vedtekt som sikrer formålet om at balkongene er den individuelle andelseiers ansvar. Borettslaget skal ikke bekostes for et privat uteoppholdsareal.

Nytt vedtektspunkt anbefales; Pkt. 4.5

Dagens ordlyd:

Ny vedtekt. Det mangler en vedlikeholdsplan og oversikt over tilstandsrapporter og tilbakemeldinger styret har mottatt ifm. befaringer og utredninger.

Styrets forslag: Ny vedtekt, Pkt. 4.5.

Det skal til enhver tid være en oppdatert og godkjent 10 års vedlikeholdsplan for borettslagets primære bygningsdeler, felles funksjoner og fellesareal. Det er behov for kontinuitet, formidling og forventningsavklaring til planlagt vedlikehold og likviditet for å gjennomføre tiltakene.

Begrunnelse:

Bygget vårt er fra 1897 og det er kontinuerlig behov for vedlikehold. Formålet med vedtekten er å skape en forutsigbarhet og felles forståelse knyttet til de store og kostbare tiltakene borettslaget til tider må gjennomføre. En vedlikeholdsplan skal sikre en mer prosessstyrt

rutine rundt planlagt vedlikehold som er mindre personavhengig. Målet er vellykkete og samlende beslutningsprosesser og åpenhet mellom beboere og styret rundt fremtidige vedlikeholdstiltak.

Husholdningsregler for Seilduksgata 28

"Indre orden" – Avsnitt om tøytørk anbefales revidert

Dagens ordlyd:

> *"Tøytørk i leiligheten bør unngås, grunnet fukt. Det skal benyttes tørketrommel eller tøyet tørkes på tørkesnorene på loftet eller i bakgården. Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Tekstiler bør oppbevares på loftet."*

Styrets forslag:

> Tøytørk i leiligheten bør unngås, grunnet fukt. På grunn av fukt og trinnlyd er det kun tørkesnorene på loftet som skal benyttes til tøytørk, det er viktig med god sentrifigering og aktivitet skal ikke foregå etter 21:00. Husholdningsmaskiner skal generelt ikke brukes etter 21:00 hvis det er til sjenanse for naboer. Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Sårbare tekstiler bør oppbevares på lukkede kasser loftet.

Begrunnelse:

Med nye vinduer som har ventiler og avtrekk som alltid skal være på er ikke tøytørk et problem i leilighetene. Etasjeskillene er generelt ikke av teknisk standard som lydisolerer godt, og vi ønsker at alle skal kunne forvente generell kveldsro. Tørkestativ og trinnlyd er til sjenanse for direkte naboer til loftet, derfor skal kun tørkesnorene brukes. Vi har også fått en anbefaling gjennom tilstandsrapporten på taket at vi bør unngå tørking på loft til taket er renovert.

Kompensasjon for ekstraordinært arbeid ifm. vindusprosjektet

Bakgrunn:

Styret i borettslaget har i perioden 2023-2025 hatt ansvar for oppfølging og gjennomføring av et omfattende prosjekt med utskifting av vinduer i alle leiligheter og fellesarealer. Prosjektet har vært tid- og ressurskrevende, og langt utover det som normalt forventes innenfor ordinært styrearbeid. I tillegg til at det brukes mye tid til prosjektet blant styrets medlemmers fritid, har det også vært nødvendig med avspasering fra arbeidsgiver.

Arbeidet har blant annet omfattet:

- Dispensasjon- og tilskuddssøknad fra Byantikvaren i Oslo
- Befaring og gjennomgang av tilbud
- Kvalitetssikring av postene i kontrakt
- Finansiering
- Kommunikasjon med og mellom entreprenør, byantikvar og beboere
- Byggemøter og oppfølging
- Kvalitetssikring av leveransen og kontrollsjekk av utført arbeid
- Befaringer på tekterrasse i A-oppgangen
- Tilskuddssøknad og sluttrapport til Byantikvaren

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det utbetales en engangskompensasjon til styrets medlemmer for ekstraordinært arbeid knyttet til vindusprosjektet.

Styret foreslår følgende kompensasjon på totalt kr 167 000 kr (dette tilsvarer ca. 2,5 % av prosjektrammen) og at dette fordeles:

- Christian og Kine: 75%
- Kjetil: 25%

Beløpene foreslås dekket over borettslagets driftsbudsjett for inneværende år og vil bli spesifisert i regnskapet.

Begrunnelse:

Med intern gjennomført prosjektledelse har styret redusert totalkostnaden fremfor innleie av kompetanse. Prosjektet har vært ekstraordinært i omfang og arbeidsmengde og styrets innstilling er at slike roller bør gis en særskilt kompensasjon til styremedlemmene for innsatsen. Denne kompensasjonen skal anerkjenne ekstraarbeidet styret har lagt ned, motivere fremtidige styremedlem/ledere til å ta på seg fremtidige prosjekter, noe det vil være behov for de neste årene. Og det er viktig at kompensasjonen gjenspeiler den totale rammen av prosjektet. Det er vanlig praksis i mange borettslag å gi særskilt kompensasjon ved større og ressurskrevende oppgaver.

Den ekstraordinære innsatsen styret la ned i søknad om tilskudd fra Riksantikvaren ga også svært god uttelling. Vi var forespeilet et tilskudd på opp til en halv million kroner, men vi fikk full innvilgelse og dekket 100% av merkostnaden til antikvarisk tilbakeføring med vinduer fra Bykle.

I forbindelse med vindu-prosjektet har det fordelt mellom styremedlemmene gått med godt over 250 arbeidstimer direkte knyttet til arbeidsoppgavene som en konsekvens av intern prosjektledelse og oppfølging. Godt over 50 av disse timene har vært avspasering fra jobb eller bruk av fleksibel arbeidstid, da alle møter og telefonsamtaler med aktører involvert i prosjektet har foregått i ordinær arbeidstid. Fremfor en timebasert kompensasjon har vi tatt utgangspunkt i totalrammen og kompensasjonen er satt til 2,5 % prosent av kostnadsrammen.

Generalforsamling 2025

Endring i vedtekter for Borettslaget Seilduksgata 28

Det er styrets samlede vurdering behov for en oppdatering av bestemmelser og vedtekter i borettslaget. Etter en gjennomgang av gjeldende utgave har styret avdekket flere punkter hvor formålet med bestemmelsen eller vedtekten er utdatert. Styret foreslår følgende. En oppdatering av vedtektene slik at de gjenspeiler dagens bruk, behov og byggetekniske standarder i borettslaget.

For hver vedtekt og bestemmelse styret foreslår å endre er gjeldende vedtekt/bestemmelse ordrett i *kursiv* og endringene styret foreslår er markert med en av fargene som kategorisk indikerer hvordan vi ønsker å endre den.

Fargekoder og betydning:

Påminnelse (ingen endring av vedtekten)

Endring (endring i vedtektene markert i gult)

Anbefales fjernet

Ny vedtekt eller bestemmelse

En vennlig påminnelse fra styret om vedlikehold

Pkt. 4.2 – Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og plikter å vedlikeholde

*alt innvendig i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også det elektriske anlegget i leiligheten inklusive jordfeilvarsler og varmekabler i badegulv, samt ventilasjonsviften i kjøkken og vedlikehold av rør, kranbatterier, sluk og avløp, jamfør bruksanvisning i beboermappen.*Påminnelse fra styret

- Alle bør gjøre seg kjent med egen leilighet vedlikeholdsplikten. Det er flere elementer og deler som begynner å bli eldre og andelseier kan bli pålagt å betale egenandel om det ikke vedlikeholdes etter forskrift og forventet levetid. Sluk, ventilasjon, membran bad

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av knuste ruter og andre tilfeldige skader. Nødvendige reparasjoner eller utskiftning skal gjøres uoppfordret. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ombygging, større forandringer eller installasjoner i leiligheten må styregodkjennes.

Se vedlegg 2 (Retningslinjer for endringer i leiligheten).

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15. Andelseier som forårsaker skade kan bli pålagt å betale forsikringens egenandel.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseier plikter å utføre trappevask iht. gjeldende vaskeinstruks, fastsatt av styret. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av lås på egen inngangsdør

Vedtekter Styret ønsker revidert for å speile dagens byggtekniske tilstand, bruk og behov.

Punkt 4.2.1 anbefales revidert av styret ved ordinær Generalforsamling 2025

Dagens ordlyd:

> *Pkt. 4.2.1 Vedlikeholdsplikt og bruk av balkonger*
>
> *Den som eier andel med balkong har det økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen. All bruk av balkongen skal skje i tråd med vedtektene og husordensreglene. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.*
>
> *Rent praktisk har andelseier ansvar for utførelse av renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv, innvendige flater og rekkverk. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, har borettslaget rett til å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført på andelseierens regning.*
>
> *Dersom det oppstår skade som er sannsynliggjort at skyldes balkongen, skal andelseier betale egenandelen til forsikringen.*
>
> *Dette punkt gjelder også takterrassene*

Styrets forslag: Anbefales revidert.

4.2.1 Vedlikeholdsplikt og bruk av balkonger

Den som eier andel med balkong har det økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen/takbalkong og tilhørende bygningselement i tilknytning balkongen. Dette gjelder også dør/skyvedør for adkomst til balkong/takbalkong. All bruk av balkongen skal skje i tråd med vedtektene og husordensreglene. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

Rent praktisk har andelseier ansvar for utførelse av renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv, innvendige flater og rekkverk. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, har Borettslaget rett til å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført på andelseierens regning.

Dersom det oppstår skade som sannsynliggjort at det skyldes balkongen, eller elementer tilknyttet balkongens funksjon, skal andelseier betale egenandelen til forsikringen.

Dette punkt gjelder også takbalkongene.

Begrunnelse:

Styrets vurdering er at balkong og takbalkong skal være likestilt. Det er en funksjon og en bygningsdel som er reservert for den enkelte andelseier og som den enkelte andelseier har fullt ansvar for. Det er behov for en tydeligere vedtekt som sikrer formålet om at balkongene er den individuelle andelseiers ansvar. Borettslaget skal ikke bekostes for et privat uteoppholdsareal.

Nytt vedtektspunkt anbefales; Pkt. 4.5

Dagens ordlyd:

Ny vedtekt. Det mangler en vedlikeholdsplan og oversikt over tilstandsrapporter og tilbakemeldinger styret har mottatt ifm. befaringer og utredninger.

Styrets forslag: Ny vedtekt, Pkt. 4.5.

Det skal til enhver tid være en oppdatert og godkjent 10 års vedlikeholdsplan for borettslagets primære bygningsdeler, felles funksjoner og fellesareal. Det er behov for kontinuitet, formidling og forventningsavklaring til planlagt vedlikehold og likviditet for å gjennomføre tiltakene.

Begrunnelse:

Bygget vårt er fra 1897 og det er kontinuerlig behov for vedlikehold. Formålet med vedtekten er å skape en forutsigbarhet og felles forståelse knyttet til de store og kostbare tiltakene borettslaget til tider må gjennomføre. En vedlikeholdsplan skal sikre en mer prosessstyrt

rutine rundt planlagt vedlikehold som er mindre personavhengig. Målet er vellykkete og samlende beslutningsprosesser og åpenhet mellom beboere og styret rundt fremtidige vedlikeholdstiltak.

Husholdningsregler for Seilduksgata 28

"Indre orden" – Avsnitt om tøytørk anbefales revidert

Dagens ordlyd:

> *"Tøytørk i leiligheten bør unngås, grunnet fukt. Det skal benyttes tørketrommel eller tøyet tørkes på tørkesnorene på loftet eller i bakgården. Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Tekstiler bør oppbevares på loftet."*

Styrets forslag:

> Tøytørk i leiligheten bør unngås, grunnet fukt. På grunn av fukt og trinnlyd er det kun tørkesnorene på loftet som skal benyttes til tøytørk, det er viktig med god sentrifigering og aktivitet skal ikke foregå etter 21:00. Husholdningsmaskiner skal generelt ikke brukes etter 21:00 hvis det er til sjenanse for naboer. Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Sårbare tekstiler bør oppbevares på lukkede kasser loftet.

Begrunnelse:

Med nye vinduer som har ventiler og avtrekk som alltid skal være på er ikke tøytørk et problem i leilighetene. Etasjeskillene er generelt ikke av teknisk standard som lydisolerer godt, og vi ønsker at alle skal kunne forvente generell kveldsro. Tørkestativ og trinnlyd er til sjenanse for direkte naboer til loftet, derfor skal kun tørkesnorene brukes. Vi har også fått en anbefaling gjennom tilstandsrapporten på taket at vi bør unngå tørking på loft til taket er renovert.

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR SEILDUKSGATA 28 2025 - 2035

10 suksesskriterier for en vellykket beslutningsprosess

Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at følgende er viktig å ha på plass for å få til en god beslutningsprosess:

1. Vær åpen om planer. Gå tidlig ut med informasjon om behov for oppgradering, og legg til rette for god dialog med eierne og beboerne.
2. Sett av god tid. La prosjektet og beslutningene modnes.
3. Søk råd. Involver boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere tidlig i prosessen.
4. Undersøk tidlig i prosessen hva som skal til for å utløse statlige/ kommunale tilskudd og lån med gunstige betingelser.
5. Samle styret om et felles forslag til oppgradering.
6. Bruk personer som kan skape entusiasme når prosjektet skal selges inn til eierne og beboerne.
7. La eierne og beboerne komme til orde. Husk at behovet for informasjon er stort, og de må få mulighet til å komme med spørsmål og innspill. Ta disse innspillene på alvor. Dette er viktig for å skape tillit og forankre prosjektet.
8. Gi informasjon i små porsjoner, både muntlig og skriftlig. Bruk eksempler, bilder og et lettfattelig språk.
9. Sett opp regnestykker som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte eier. Vis hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.
10. Vent med avstemning i ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte til man er sikker på at eierne er tilstrekkelig informert. Da vil det være større sjanse for å få oppslutning om prosjektet.

Vedlikeholdsplan - Vedtatt 2025

Prosjekt	Status	Relaterte filer	Renovert År	Forventet levetid	Under Planlegging
Tak (Ta.)	Ikke kontroll	8057 - Ra…	1996	2026	JA
Fasade (Fa.)	OK - kontroll	Fil	2012	2027-32	JA
Vinduer (Vdu.)	OK - kontroll	Revidert til…	2025	2055	
Rensing ventilasjon (Rv).	Overtid vedl…	Fil	?	5 år	
Varmtvannbereder (VVB.)	Ikke kontroll	TILBUD_1…	1998	2018	JA
Elektrisk anlegg (EL.)	Ikke vurdert	Fil	1998	2028	
Piper (Pip)	Ikke kontroll	Fil			
Ventilasjon kjeller (Vk.)	Ikke vurdert	Fil	?		JA
Drenering gate (Dr.G).)	Ikke kontroll	Fil	?		JA
Drenering bakgård (Dr.B.)	OK - kontroll	Fil	2021	2081	
Trapperom (Tr)	Overtid vedl…	Fil	1996	2026	JA
Fellesareal ute (Fe.U.)	OK - kontroll	Fil	2021	2025	
Fellesareal kjeller (Fe.K.)	OK - kontroll	Fil	1998		
Fellesareal loft (Fe.L.)	OK - kontroll	Fil	1998	2098	
Utemøbler (Mø)	OK - kontroll	Fil	2021		

VEDLIKEHOLDSPLAN 2025-35

2025 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
- Tilskudd og muligheter Tak & fasade
- Statusrapport: Elektrisk anlegg og Ventilasjon kjeller

- Oslo Entreprenør har entreprise på vindubytte
- Ved akutt behov - Varmvannsberedere

- Komplett rekonstruksjon av Takbalkong A-oppgang

2026 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
- Statusrapport Drenering
- START: Planlegge for Totaltrenovering av tak og vedlikehold av fasade

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere

2027 - Planlagt Tak & Fasade

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
- Inspeksjon ventilasjonskanaler

- Eventuell rensing ventilasjonskanaler
- Stillas: Totalrenovering Tak
- Stillas: Puss og mal fasade

2028 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere
- Vedlikehold EL-anlegg er å forvente etter forventet levetid

2029 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
- Status vinduer - All garant fra entreprenør utløper om 1 år

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere
- Renovere trapperom - Dugnad

2030 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
-

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere
- Rens av ventilasjonskanaler

2031 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø

-

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere
-

2032 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
-

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere

2033 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
-

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere

2034 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
-

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere

2035 -

- Årlig vedlikehold: Tr./Fe./Mø
-

- Ved akutt behov - Varmvannsberedere
- Rens av ventilasjonskanaler
- Grunnforhold - Drenering mot gate

Definisjoner av begreper:

Årlig	Dugnadsbasert vedlikehold. Rensk og vask. Observasjon og reparasjon
Hvert 5. år	Ikke årlig, men oftere enn hvert tiår
Tiår:	Tilstandsrapport: Fagfolk
Forventet levetid:	Tid før planlagt renovering/vedlikehold
Vedlikeholdsfond:	Oppsparte midler til forventet vedlikehold
Sesongbasert, Høst:	Vedlikehold før vinteren
Sesongbasert, Vår:	Vedlikehold før sommeren, frostfritt
Sesongbasert, Sommer	Krever +5 grader
Påminnelse	Andelseiers vedlikeholdsplikt
Månedlig	Periodevis viktig å følge med på
Fortløpende	Melde skader og avvik til styret

Tak - Totalrenovert 1996, 26 år gammelt

- **Forventet levetid 25 (takpapp) og 75 (takstein) år**

1. Årlig:
    - Sjekke takrenner: Fjerne løv
    - - Takstein: Sjekke etter skader og misfarging
    -
2. Hvert tiår:
    - Tilstandsrapport, samt eventuelle mindre tiltak
    - Reparasjon og vedlikehold - Fagfolk

Fasade - Pusset og malt i 2012, 13 år gammelt

- **Forventet levetid: 15-20 år**

1. Årlig, Sesongbasert sommer
    - Visuell sjekk og registrering av sprekker
    - Kalk-flekking og maling av småskader lett tilgjengelig
2. Innenfor hvert Tiår
    - Stillas, flekking og maling

Vindu - Montert 2025 , 0 år gammelt

- **Forventet levetid før rep. 30 år,**

1. Påminnelse - Årlig
    - Sjekk etter skader
    - At alle vinduene åpnes/lukkes
    - Sjekk gjerne etter nedbør om det samles vann noe sted.
2. Tiår
    - Vinduer bør males utvendig
    - Tilstandsrapport for å avdekke eventuelle vedlikeholdsbehov.

Trapperom - Renovert 1998 (?), 26 år gammelt

- **Forventet levetid 20 år: Lamper, inntrinn, håndløpere, puss og maling**

1. Årlig
    - Vask alle overflater
2. Periodevis
    - Reparere småskader

Ventilasjon -

Kanalsystem: Forventet levetid, evig

Vifte: Individuelt, andelseiers ansvar

1. Påminnelse - Årlig
    - Sjekk avtrekk med en lapp av dorullen, den skal ikke forsvinne og ikke falle ned.

- Mekanisk må kontrolleres årlig - Hver andelsleilighet skal en villa-vent
- Filter: Årlig skift
- Selve viften bør rengjøres hvert 5. år

2. Hvert 5. år
    - Inspeksjon og eventuell rens av ventilasjonskanaler

Varmtvann beredere -

Forventet levetid: 15 - 20 år

1. Årlig
    - Visuell sjekk: Trykk, drypp
2. Service?

Rør -

Varmt rør: Median levetid 93 år

Kaldt rør: Median levetid 148 år

1. Årlig
    - Påminnelse: Rens av rør i leilighetene er andelseiers ansvar
    - Årlig visuell inspeksjon av felles rør,koblinger og sluk
2. Tiår
    - Tilstandsrapport av felles rørsystem

Elektrisk anlegg - Renovert 1998? 27 år gammelt?

Forventet levetid, ca 30 år

1. Fortløpende - Tilbakemeldinger på feil
2. Påminnelse

Grunnforhold, Drenering -

Forventet Levetid 60 år

1. Årlig, Sesongbasert høst
    - Avrenningslinjer: Vann bort fra fasade
2. Hvert århundre: Gjennomføre tiltak i grunnforhold for å lede vannet vekk fra bygning.
    -

Grønstrukturer -

1. Sesongbasert vedlikehold
    - Gjødsling
    - Strøing
2. Periodevis
    - Bakgårdsgruppa: Forslag tiltak som er positivt for fellesskapet.

Fellesareal -

1. Månedlig
    - Gulvvask
2. Årlig
    - Vask og rydd kjeller og loft, alle overflater
    - Grundig trappevask
    - Vask og vedlikhold av vinduer
    - Vurdere tiltak for felleskapets beste

Utemøbler -

1. Årlig -
    - Stramme skruer og reparere småskader
    - Puss og mal ved behov
2. Periodevis
    - Spare til fremtidige innkjøp

Rapport tak Seilduksgata 28

Rapport utarbeidet januar 2025.

I januar 2025 gikk Oslo Entreprenørbedrift AS i gang med vindusskifting i Seilduksgata 28.
Det skal skiftes velux vinduer så det er etablert stillas for tilkomst til tak.
I den forbindelse har OSEB utført en taksjekk for å kontrollere tilstand.

Oppbygging:
Den nedre meteren av taktro er båndtekket med stående falser. Oppløft, sidevegger og utvendig vinkel er også utført med båndtekking.
Resterende tak er takstein, antar en rød ru betongtakstein.

Info:

- Taket har 8 stk velux vinuder og 2 stk overlys.
  Det ser ut som det er gjort arbeid rundt velux vinduene etter taket er skiftet. Det er dårlig håndverksmessige løsninger med hull rett ned på undertak.
- Gradrenne er spesielt dårlig med sprekte og ødelagt steiner. Dette fører til ekstra påkjenning på undertak i dette området.
- På mønet er det ikke etablert mønebånd. Dette gjør at ved regn- og snøvær kommer nedbør rett ned på undertak.
- Sløyfer er 11mm og lekter er 23mm tykke. Det er altså dårlig lufting mellom den tette pappen og takstein, dette gjør at det kan oppstå mye kondens mellom undertak og takstein som videre kan føre til lekkasjer.
- Undertaket er spikret i skjøter mellom sløyfer. Dette gjør at undertaket blir perforert og ikke er tett lenger. Her vil vann trenge inn rundt spikere når det kommer ned på undertaket.
- Det er flere knuste steiner og steiner som har begynt å sprekke. Dette tyder på at steinen trekker til seg fuktighet og sprekker på høst/vinter da det blir kulde og vannet fryser som da utvider seg. Dette kan også henge sammen med dårlig lufting mellom undertak og takstein. Taket får da ikke luftet seg ut på en tilstrekkelig måte og det vil være konstant fuktighet i dette sjiktet.

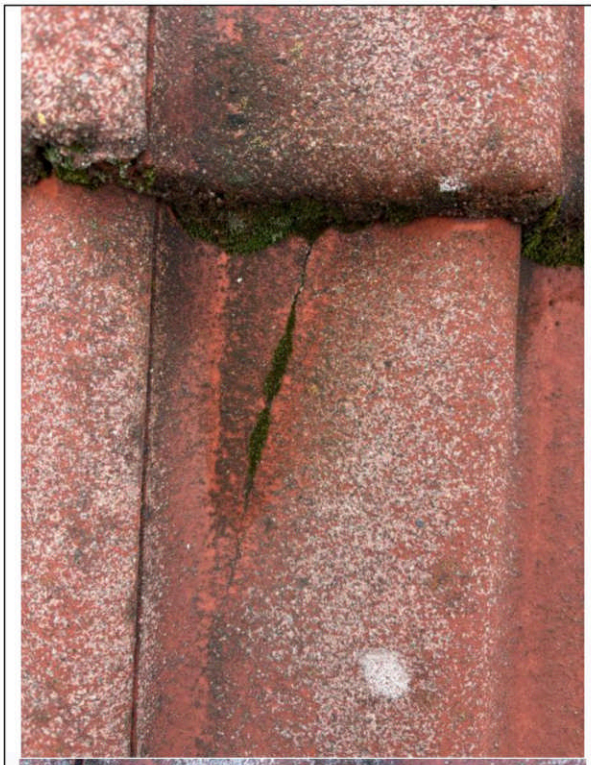
Lenger ned ligger en enkel bilderapport som viser punkter listet opp over.





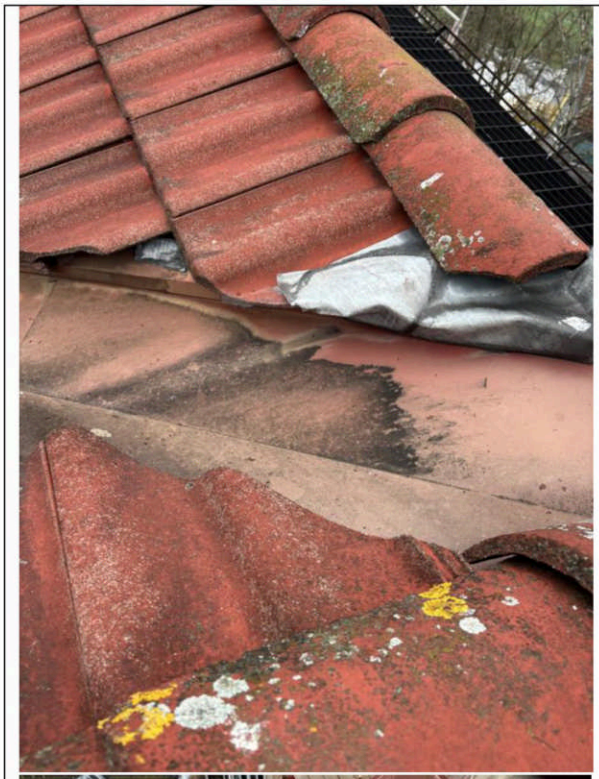
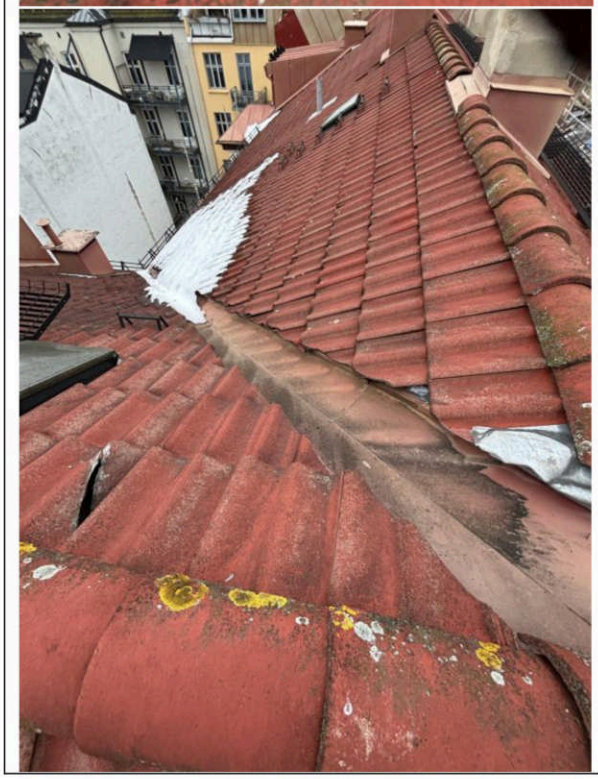
Bildene viser utførelse rundt velux vinduer.
Her er det hull rett ned på undertaket.
Det er også skiftet ut steiner som tyder på at det har blitt gjort noe her i ettertid.

	Bildet viser manglende mønebånd på taket. Dette fører til store påkjenninger på undertak ved regn- og snøvær.



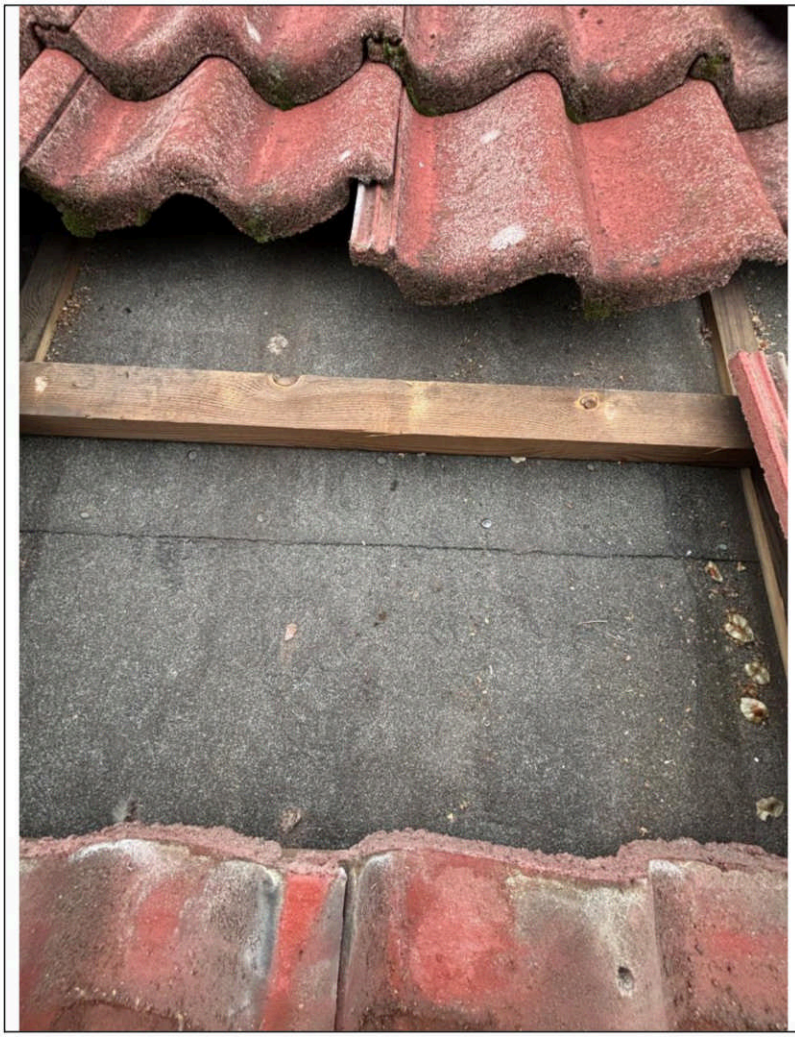


Bildene viser eksempler på sprekte steiner.

 	Bildene viser gradrenne som er preget av sprekte og knuste steiner.



Bildene viser oppbygging med 11mm sløyfe og 23mm lekt. Dette resulterer i dårlig lufting.

	Bildet viser perforering av undertak som er spikret i skjøter. Dette resulterer i utett undertak.

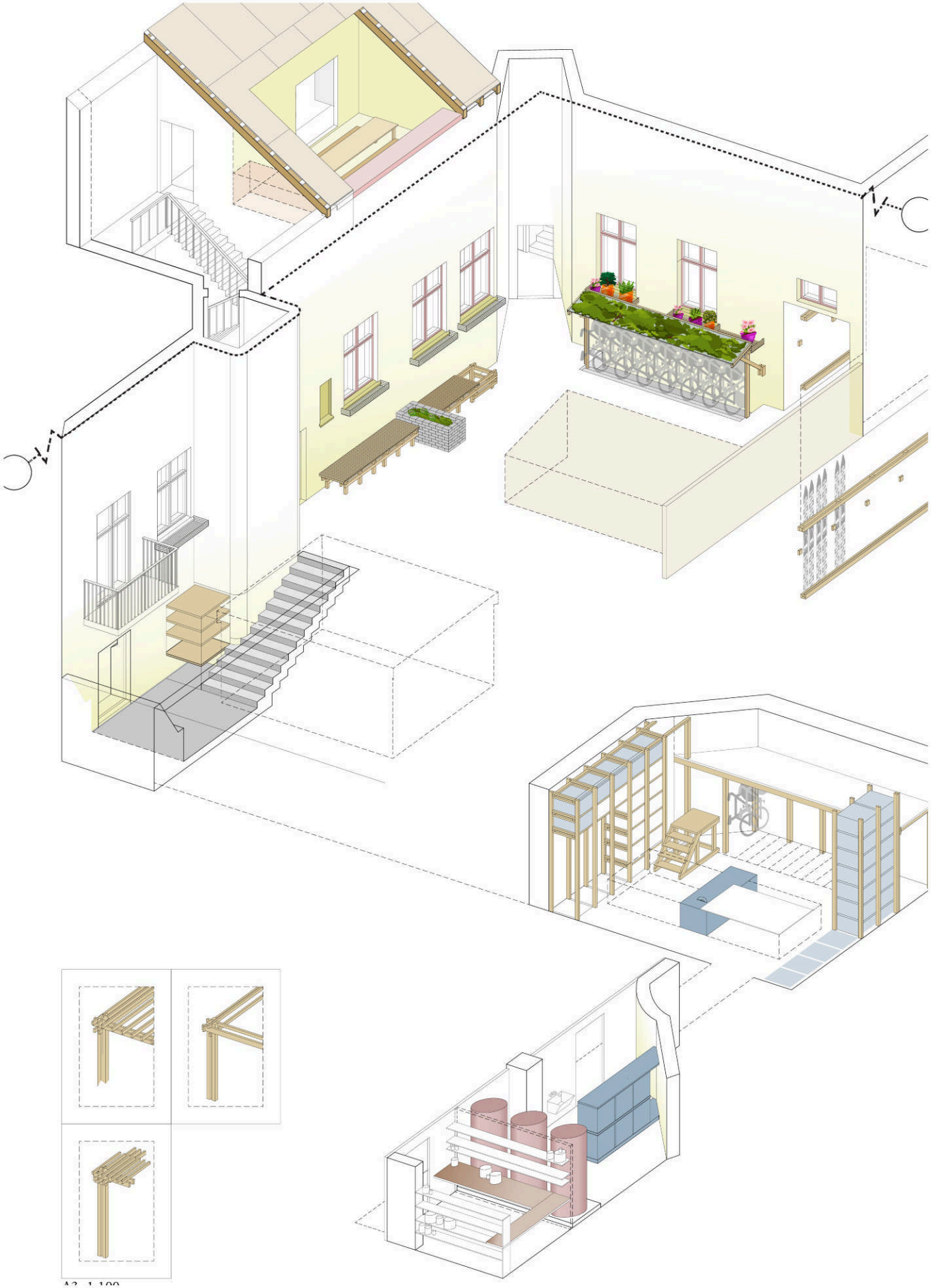
Magnus Bjørlien
Formann/Anleggsleder
+47 479 25 704



Fremtidsplaner Seilduksgata 28
:
Oppgradering av fellesareal

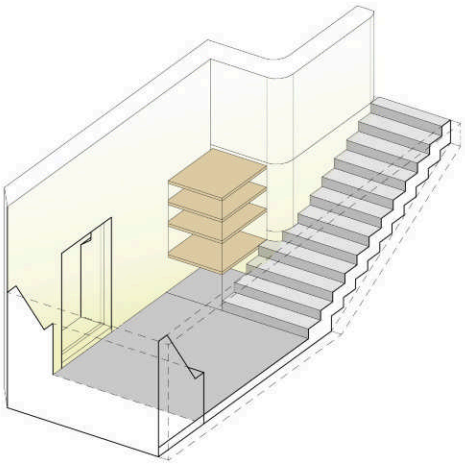
Delsalg av loft

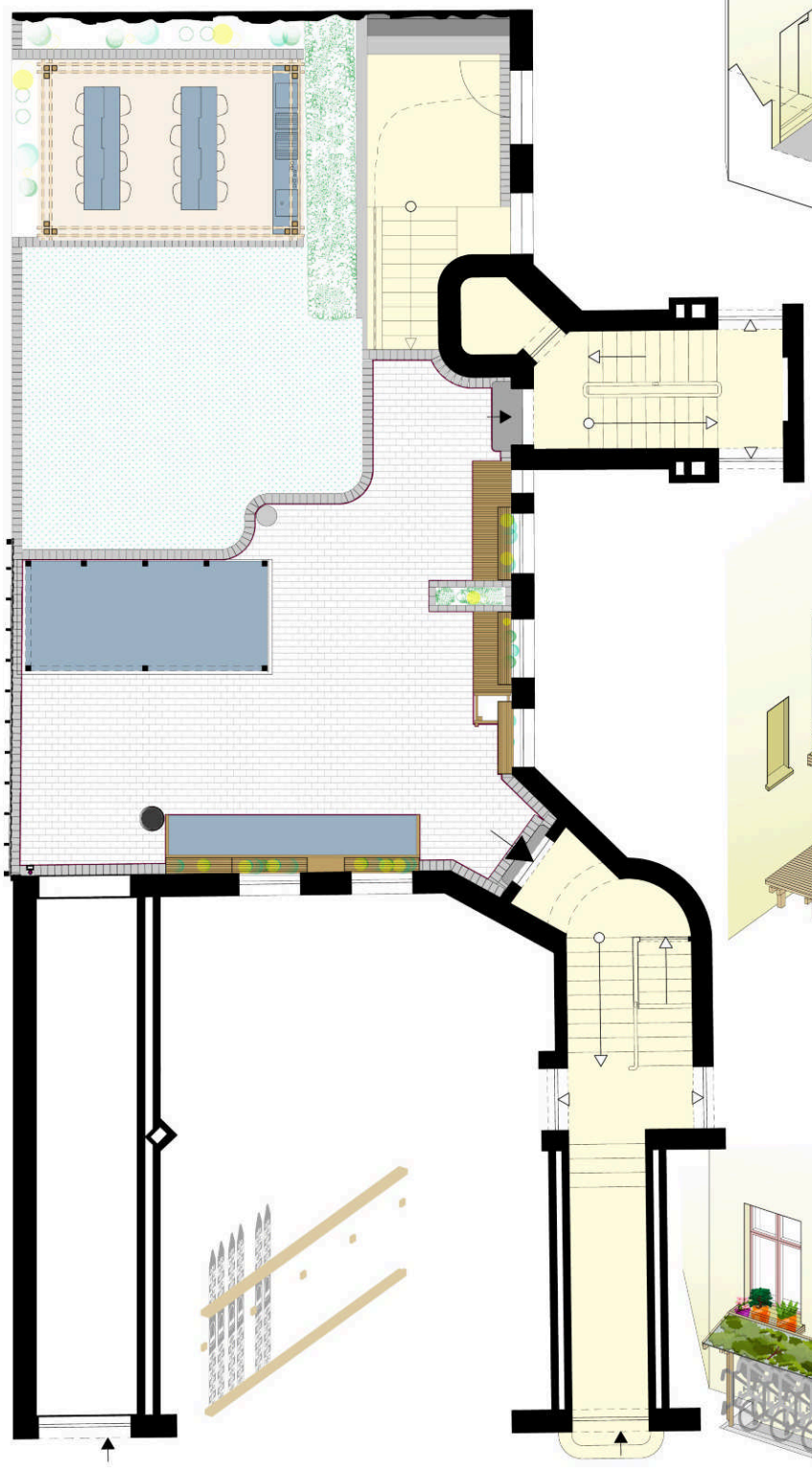
Finansiering &
Vedlikeholdsplan

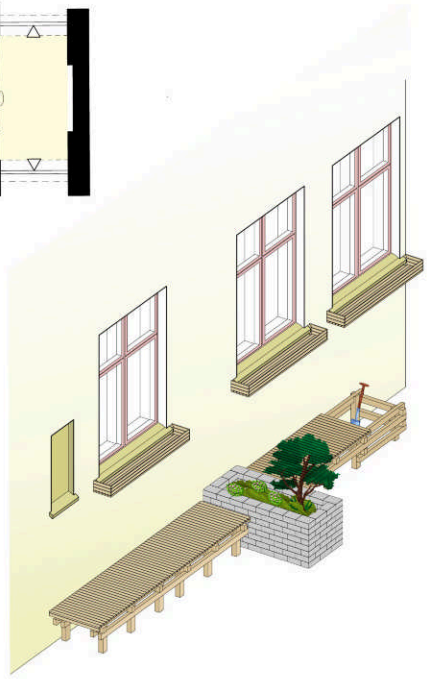


BAKGÅRDSGRUPPEN

Gruppen ble opprettet for å skape engasjement i et forum med godkjenning til å gjennomføre tiltak som forbedrer bruk, opplevelse og atmosfære i bakgården og fellesarealene. Forslagene som er illustrert er ikke vedtatt, men en visualisering av refleksjoner og muligheter for hvordan vi langsiktig kan utvikle og forbedre bostedet vårt. En helhetlig utvikling som enkelt kan deles i mindre individuelle prosjekter vi kan gjennomføre på dugnad eller i fellesskap velge å spare til. Illustrasjonene er ikke ferdige prosjekter, de skal illustrere muligheten og gjøre det enklere for borettslaget å gjøre prioriteringer i en forutsigbar og langsiktig plan fellesarealene våre.

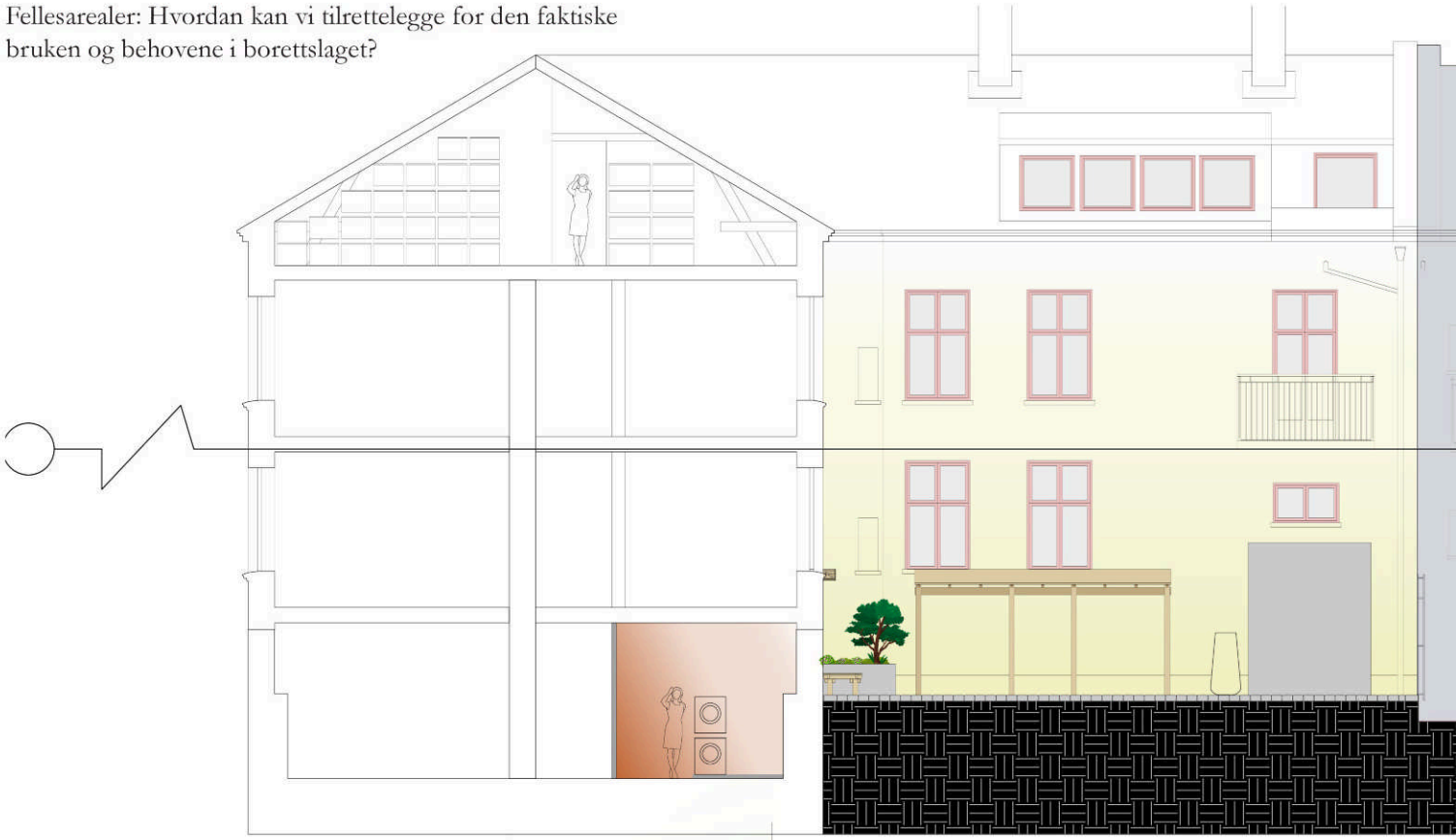


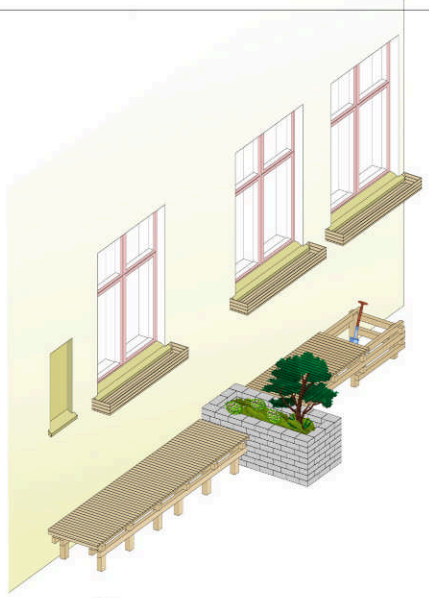


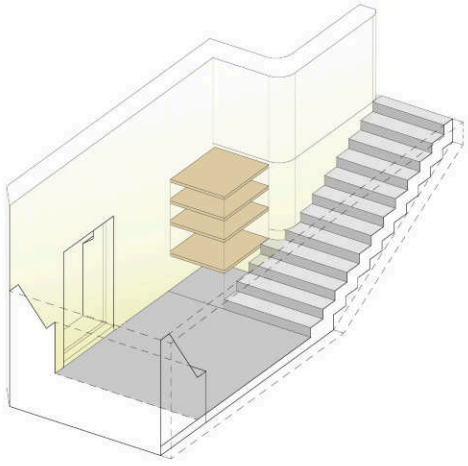




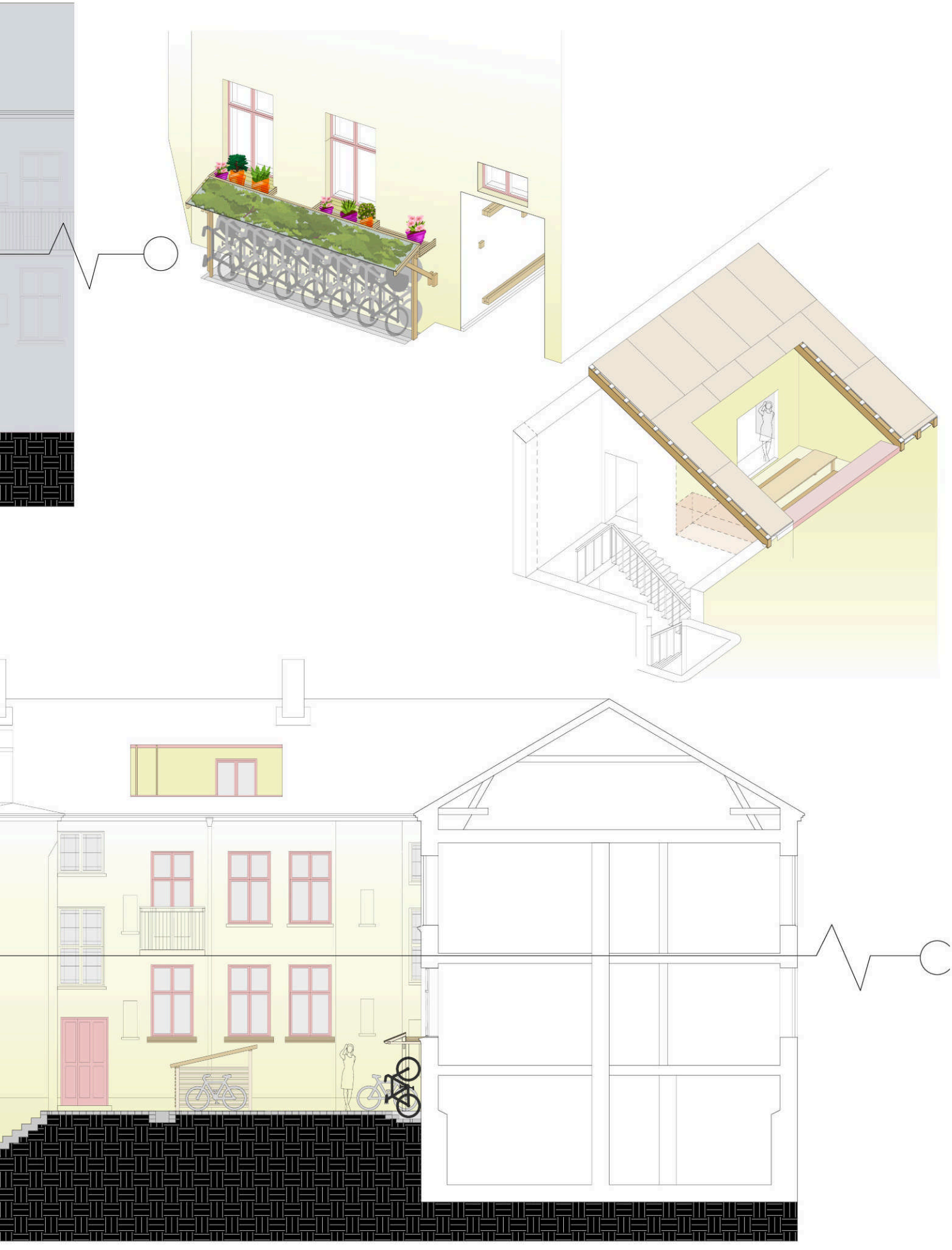
Fellesarealer: Hvordan kan vi tilrettelegge for den faktiske bruken og behovene i borettslaget?

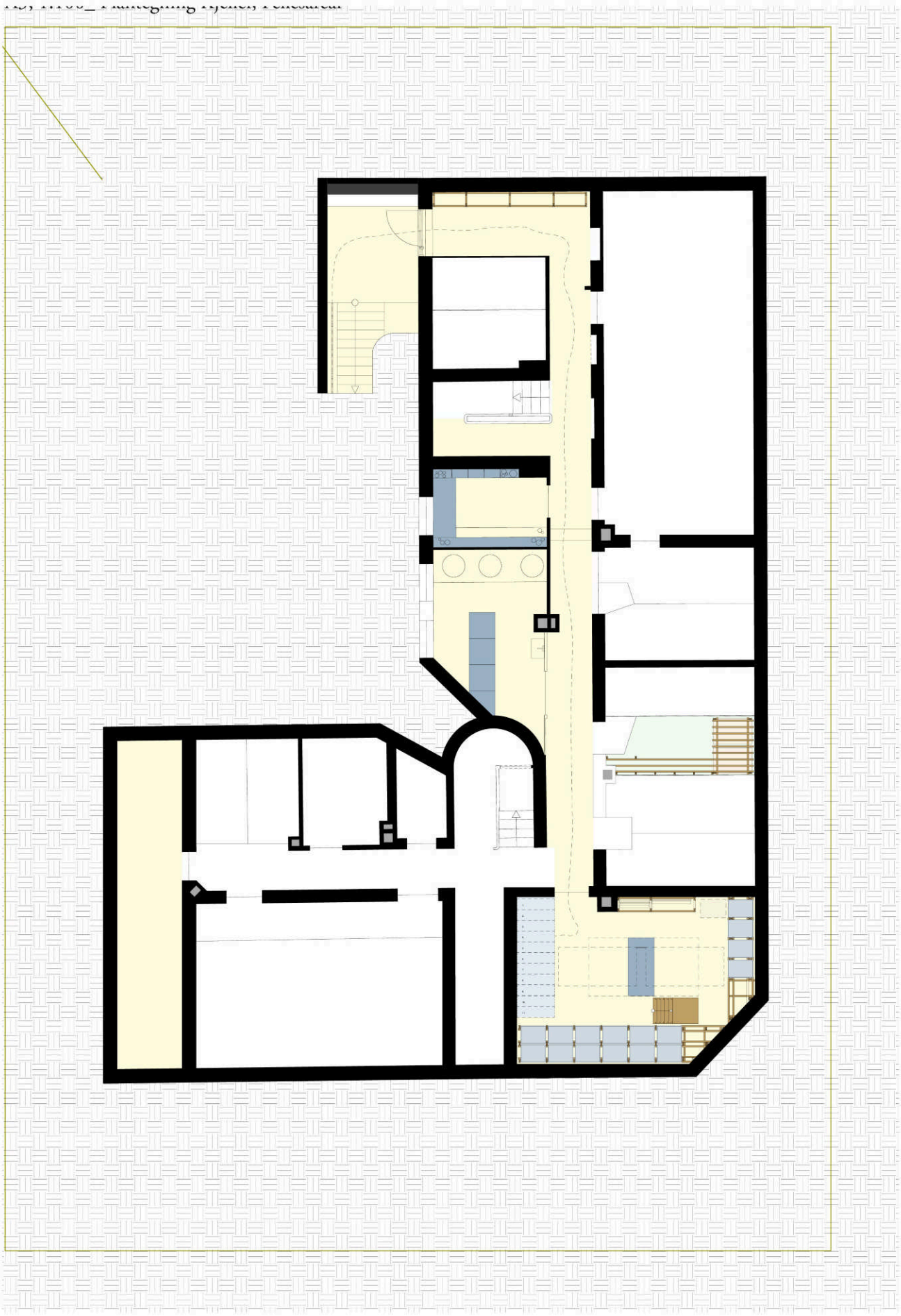






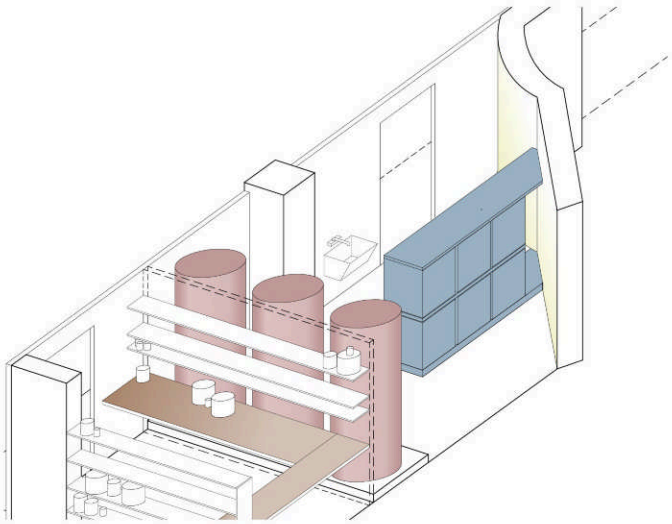






Nødvendige oppgradering i Borettslaget

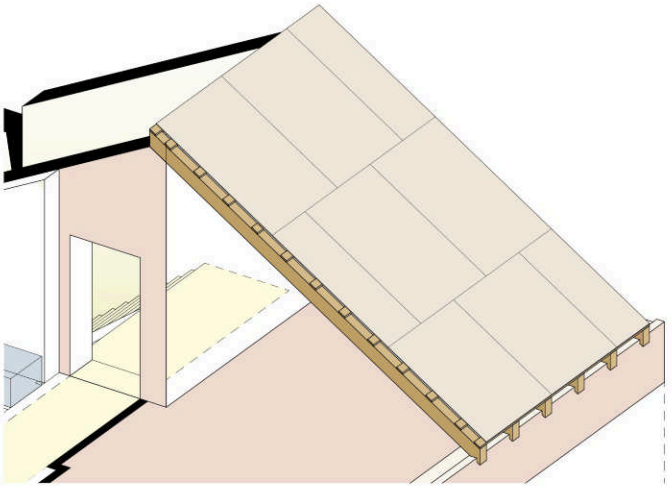
Styret har det siste året blitt orientert om flere vedlikeholdspunkt som desverre har kommet som en overraskelse på oss. Vedlikehold som vil koste og som vi økonomisk ikke er forberedt på annet enn at vi som borettslag må ta opp lån. Flere av punktene i vedlikeholdsplanen er nødvendige og på et tilstandsstadiet hvor vi når som helst kan stå ovenfor en akutt utredning.



Varmvannberederne i kjelleren er over forventet levetid for flere år siden. Vi skal selvsagt ikke igangsette utskiftning før nødvendig, men vi må basert på de tilbakemeldingene vi har fått fra fagfolk være klar for funksjon kan helt eller delvis reduseres i umiddelbar fremtid. Sommerens sprekk i hovedledning rett utenfor har ikke hjulpet situasjonen og det er ansamling av slam i bunn i flere av dem.

Det nåværende styret har ikke innhentet noe pristilbud enda, men vi har fra tidligere styremøtereferat funnet et tilbud som lå på rundt 350,000 kroner.

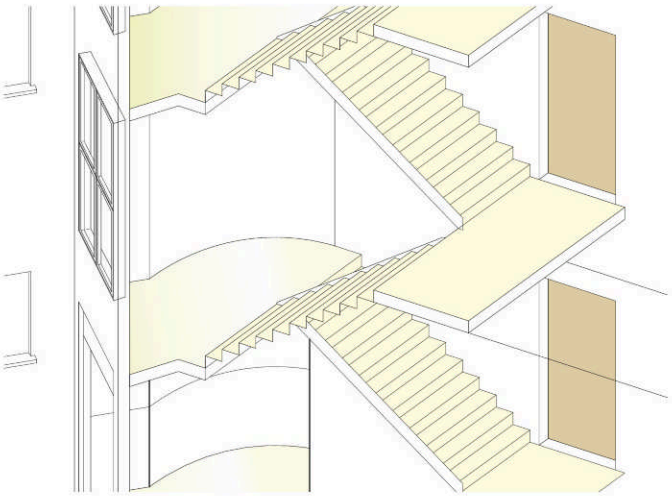
Taket ble etter vår etterretning renovert i 1996. Vi har fått en ny tilstandsrapport ifm. utskiftning av vinduer og det er ikke gode nyheter. Taket er utført i henhold til bransjestandard på nittitallet. Teknisk standard, forventet levetid og funn etter befaring viser flere store svakheter knyttet til tett bygning. Det er synlig misfarging etter fukt i trepanel og utette åpne hull.



Fagperson viser til ekstremt dårlig lufting mellom isolasjon og dampsperre som er på kun 23 mm. Lekt utenpå damsperre er festet med spiker som går tvers gjennom det som skal være en tett duk. Det ble anbefalt å redusere mengden tøy som henger til tørk da det kan forverre situasjonen.

Siden det ikke er noen direkte pågående lekkasje, mer utdatert teknisk standard og levetid har ikke styret autoritet til å igangsette arbeidet uten en godkjenning av Generalforsamling. Vi har fått et prisestimat som ligger rundt 3 millioner.

De vernede vinduene i trappegangen blir restaurert ifm. bytte av vinduer i 2025. Murpuss, flekking og maling av oppgangene. Samt oppgradering av dører er på nåværende tidspunkt ikke planlagt, men sterkt ønsket. Økonomi var eneste årsak til at dørene ikke ble byttet sammen med vinduene.





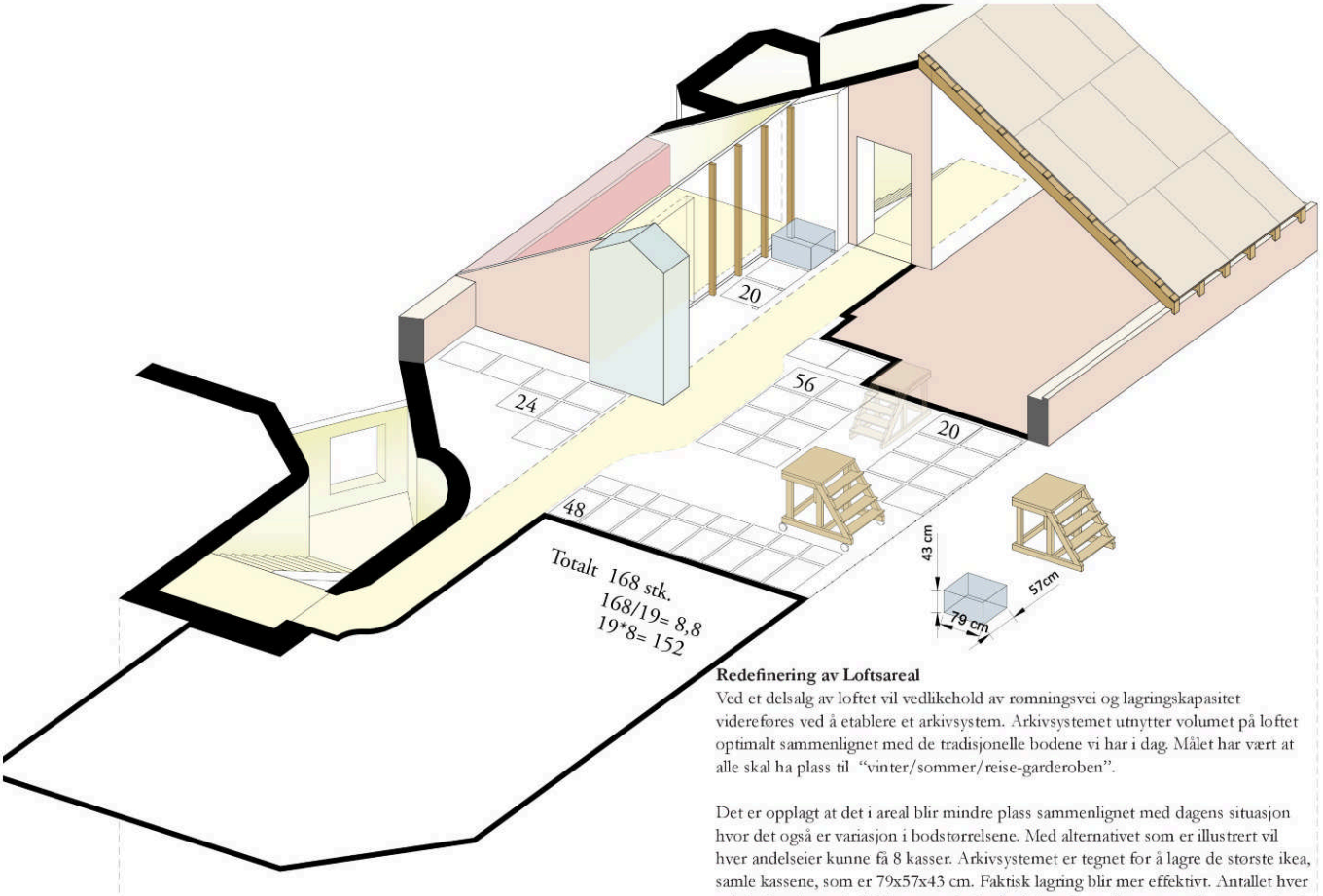
Kapital til Borettslaget

Det er desverre ikke noe vedlikeholdsfond til å dekke de store utgiftene vi står ovenfor, da tenker vi særlig på renovering av tak og bytte av varmtvannsberedere.For å finansiere de nøvendige oppgraderingene kan borettslaget, som med vinduprosjektet, ta opp lån som betales over fellesutgiftene. Vi har i dag to lån hvor det er IN-ordning på lånet vi tok ifm. vinduprosjektet.

Det kom som en overaskelse på styret hvor dårlig forfatning taket i borettslaget faktisk er. Vi har det siste året (årene) brukt det vi har av tid på fortløpende utfordringer og vinduprosjektet. Den helhetlig vurdering og behovet for en vedlikeholdsplan har oppstått parallelt med arbeidet det siste året. Et resultat som har vokste frem fra en vurdering av forholdet mellom nødvendige oppgraderinger og midlene borettslaget har og som styret har til disposijon for å utrette.

Det vil bli en økning i fellesutgiftene, vi har lenge holdt økning til et absolutt minimum knyttet til direkte kostnader og anbefalt sparing til vedlikeholdsfond. Dette kan vi med to streker under svaret fastlå ikke er tilstrekkelig. For de konkrete utskiftningene og oppgraderingene vi står ovenfor må vi være forberedt og borettslaget må likviditet til å møte de fremtidige utgiftene vi står ovenfor.

For å innehente egenkaptial til fremtidige utgifter anbefale styret et delsalg av loftet. Christian har kartlagt og utarbeidet en helhetlig plan for oppgradering og bruk av fellesarealene hvor bodarealet på loftet redefineres, men opprettholder tilfredsstillende lagring for alle som har bod der idag. Et salg av deler av loftet til andelseierne av H0401 (Christian og Anna) vil gi oss en betydelig egenkaptial som vil ellers måtte tatt opp ved lån eller innhentet over fellesutgiftene.



Redefinering av Loftsareal

Ved et delsalg av loftet vil vedlikehold av romningsvei og lagringskapasitet viderefores ved å etablere et arkivsystem. Arkivsystemet utnytter volumet på loftet optimalt sammenlignet med de tradisjonelle bodene vi har i dag. Målet har vært at alle skal ha plass til "vinter/sommer/reise-garderoben".

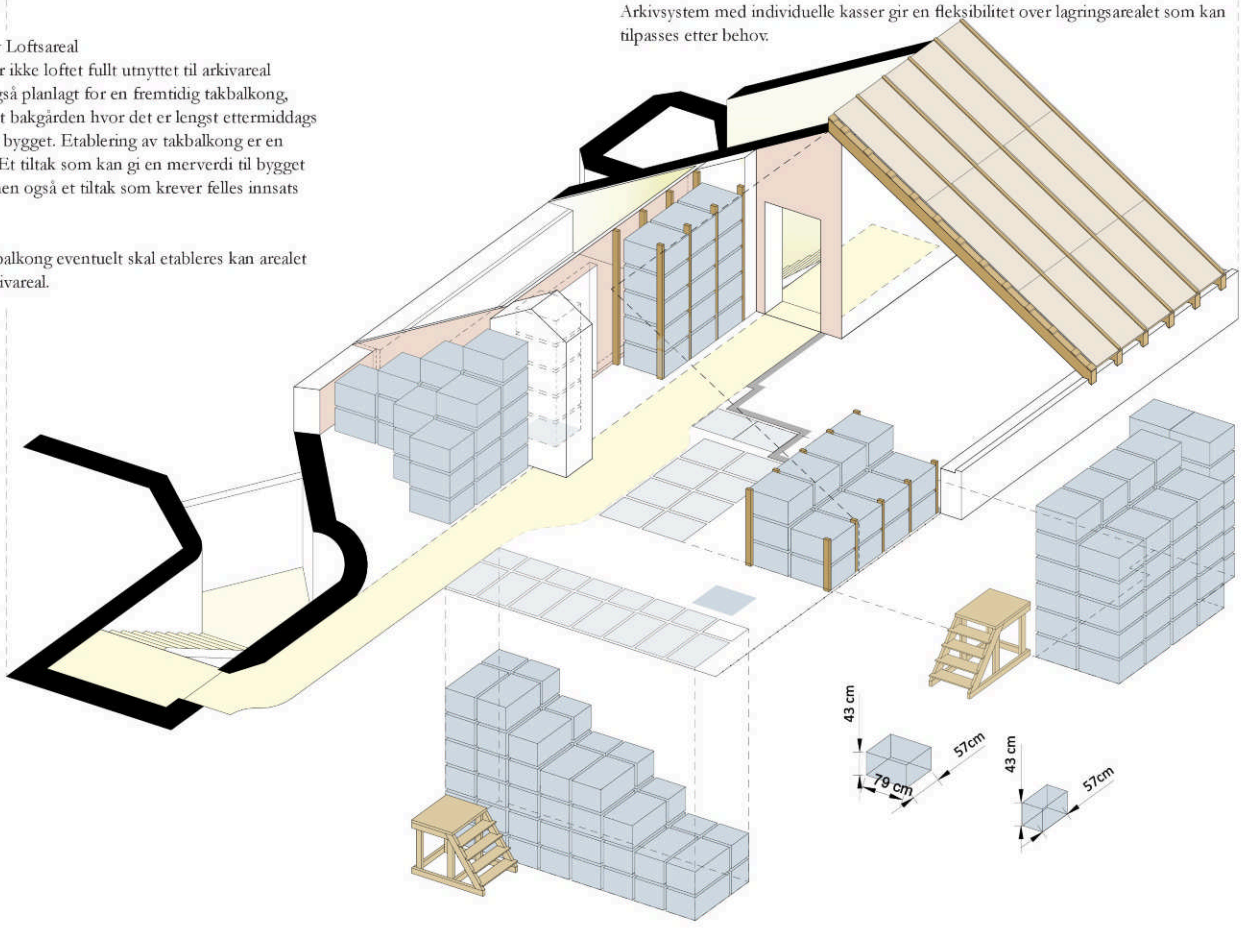
Det er opplagt at det i areal blir mindre plass sammenlignet med dagens situasjon hvor det også er variasjon i bodstørrelsene. Med alternativet som er illustrert vil hver andelseier kunne få 8 kasser. Arkivsystemet er tegnet for å lagre de største ikea, samle kassene, som er 79x57x43 cm. Faktisk lagring blir mer effektivt. Antallet hver enkelt får vil være helt likt og rettferdig fordelt mellom alle, nesten tilsvarende det de minste bodene har i faktisk utnyttelse i dag.

Arkivsystem med individuelle kasser gir en fleksibilitet over lagringsarealet som kan tilpasses etter behov.

Redefinering av Loftsareal

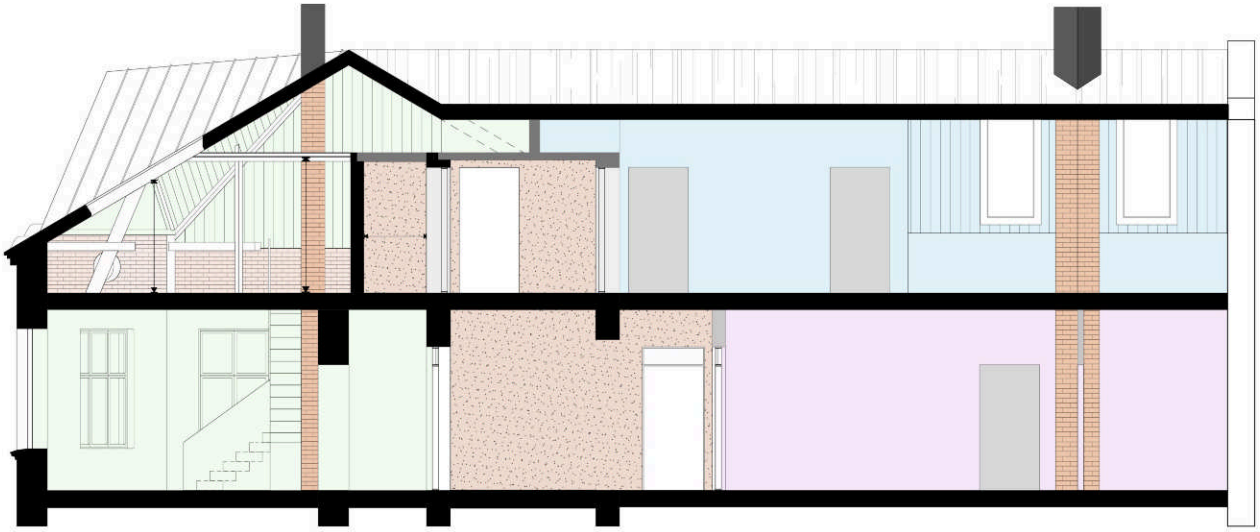
Som illustrert er ikke loftet fullt utnyttet til arkivareal alene. Det er også planlagt for en fremtidig takbalkong, plassert inn mot bakgården hvor det er lengst ettermiddags og kveldssol på bygget. Etablering av takbalkong er en fremtidsutsikt. Et tiltak som kan gi en merverdi til bygget og beboerne, men også et tiltak som krever felles innsats og sparing.

Frem til en takbalkong eventuelt skal etableres kan arealet brukes som arkivareal.

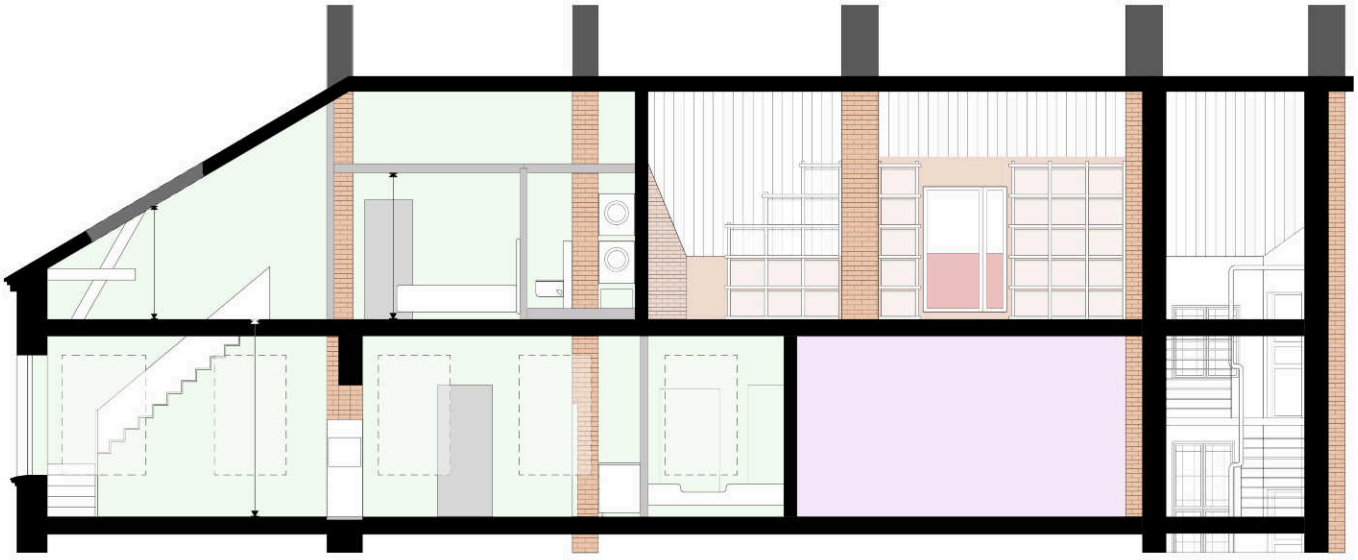


Utvidelse av Boenhet
Oppgradering av Lofsareal: Arkiv & Takbalkong

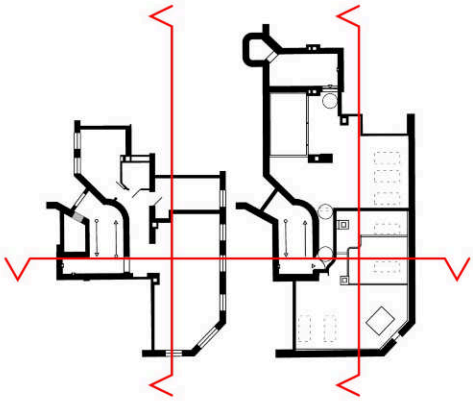
Vertikalsnitt 1



Vertikalsnitt 2



Vertikalsnitt 2 Vertikalsnitt 2



Vertikalsnitt 1

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seilduksgaten 28 Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Seilduksgaten 28A - hos Kine Mariell Langmo i oppgang A.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Seilduksgaten 28 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hanne Myhrer valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

Protokolltilførsel:

En andelseier opplyser at vedkommende ikke har mottatt innkallingen på e-post.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 40.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold av egen bolig

Alle bør gjøre seg kjent med egen leilighet vedlikeholdsplikten. Det er flere elementer og deler i bygget som begynner å bli eldre og andelseier kan bli pålagt å betale egenandel om det ikke vedlikeholdes etter forskrift og forventet levetid.

Se Pkt 4.2 i vedtektene - Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Antikvarisk tilbakeføring av vinduer

Vi er ferdige med vindusprosjektet og styret er veldig fornøyd med prosessen. Det har tatt lang tid, men endelig. Styret har gjennom prosessen møtt på utfordringer av ulik grad knyttet til forskjellige fagfelt. På tross av uhell og ekstra utgifter som påløp underveis i utførelsesfasen har vi klart å holde oss innenfor budsjett.

Borettslaget får også utbetalt tilskuddet fra Riksantikvaren på 1 215 000 fullt ut.

Vi takker alle for tålmodigheten og håper alle er fornøyde med nye vinduer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Orientering om lekkasje fra takbalkong i A oppgang

Etter ett år med pågående lekkasje fra takbalkong i A-oppgang til underliggende soverom og flere mislykkede forsøk på utbedring av skaden fra entreprenør (Bygg og boligsikring AS), besluttet styret at OSEB skulle totalrenovere takbalkongen som en del av vindusprosjektet. Først og fremst for å sikre en byggteknisk tilfredstillende utførelse med garanti og en samkjøring med pågående arbeid for å redusere totalkostnader.

Dette ble utført samtdig som vindusprosjektet. Foreløpig har borettslaget tatt hele kostnaden ved dette, men vi venter på utfallet av forsikringssaken for følgeskadene og tvistesak med tidligere entreprenør, og jobber for at dette skal dekke noe av kostnaden.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Økning av fellesutgifter: Dugnadsbidrag

Bakgrunn: Det er et stort etterslep av vedlikehold fordi vi har prioritert lavere felleskostnader. Dugnadsarbeid som vedlikehold av bygg og fellesarealer bidrar direkte til at vi kan holde kostnadene nede. Styrets mål er at vi skal få gjennomført flere tiltak, og tar sikte på vedlikeholdet som ikke krever fagfolk og som vi kan gjennomføre selv. For å skape insentiv til deltakelse ønsker styret flere verktøy og virkemidler.

For å sikre rettferdig fordeling av arbeidsbyrde og kostnader ved felles vedlikehold og mindre tiltak i borettslaget, innfører styret følgende ordning:

Kostnadsberegning: Styret setter opp et anslag over verdien av vedlikeholdsarbeid og tiltak som er planlagt gjennomført ved dugnad det kommende året. Dette beløpet føres som en egen post i borettslagets budsjett og fordeles på andelseierne etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Kompensasjon ved deltakelse: Andelseiere som deltar på dugnad, eller utfører dugnadsarbeid etter nærmere avtale med styret, får refundert sin andel av dugnadsbidraget. Dette skjer basert på dokumentert oppmøte eller dokumentert innsats. Det skal utøves skjønn i henhold til deltakelse da vi fortsatt ønsker å ha beboere i alle livets faser og det skal gis mulighet til å utføre oppgaver på et annet tidspunkt enn oppsatt dugnadstidspunkt.

Manglende deltakelse: Andelseiere som ikke deltar på dugnad, vil ikke få refundert sin andel av denne kostnaden.

Vedtak:
Felleskostnadene skal økes fom 01.01.2026. Sum er ikke fastsatt enda.

Tatt til orientering.

4.5 Formålsorientering: Bakgårdgruppa

Bakgårdsgruppa ble opprettet for noen år siden for å sikre beboermedvirkning i utvikling og vedlikehold av borettslagets felles bakgård. Målet er å gjøre bakgården mer funksjonell og trivelig for alle som bor her. Gruppen har fått ansvar og tillit til å foreslå og gjennomføre tiltak i samarbeid med styret.

Bakgårdsgruppa har utarbeidet en plan for å gjøre bakgården trivelig, og for å løse de problemene vi har hatt med bakgården på en kostnadseffektiv måte. De er allerede godt i gang med arbeidet og hvis man har lyst å bidra er det bare å melde ifra.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Styrets forslag: Etterbetaling for prosjektlederrolle i forbindelse med vindusprosjektet

Se eget vedlegg [Kompensasjon for ekstraordinært arbeid ifm. vindusprosjektet] for komplett forslag

Bakgrunn: Det er vanlig praksis i mange borettslag å gi særskilt kompensasjon til styremedlemmer ved gjennomføring av større og ressurskrevende prosjekter, som alternativ til innleie av ekstern prosjektledelse. Dette bidrar til betydelige kostnadsbesparelser. Også tidligere styrer har formidlet at dette er en normal praksis ved slike prosjekter.

Vedtak:
9 stemte for, 6 stemte mot, og 2 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Styrets forslag: Endring av vedtekter

Se eget vedlegg [Endring i vedtekter for Borettslaget Seilduksgata 28] for komplett forslag.

- **Pkt. 4.2.1**

Styrets vurdering er at balkong og takbalkong, samt dør/skyvedør til balkong skal være likestilt. Det er en funksjon og en bygningsdel som er reservert for den enkelte andelseier og som den enkelte andelseier har fullt ansvar for.

- **Ny vedtekt, Pkt. 4.5 - 10 års Vedlikeholdsplan**

Det er behov for forutsigbarhet, hvor vedlikeholdstiltak i Borettslaget er rutine og prosess-styrt. En vedlikeholdsplan med ti års perspektiv vil gi oversikt og forutsigbarhet for andelseiere og styret som har ansvar for å følge og prioritere tiltak i planen.

Vedtak:
Endring av pkt 4.2.1:

Forslaget ble under møtet endret til følgende:

"Den som eier andel med balkong har det økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen. Dette gjelder også dør/skyvedør for adkomst til balkong/ takbalkong. All bruk av balkongen skal skje i tråd med vedtektene og husordensreglene. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

Rent praktisk har andelseier ansvar for utførelse av renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv, innvendige flater og rekkverk. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, har Borettslaget rett til å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført på andelseierens regning.

Dersom det oppstår skade som er sannsynliggjort at skyldes balkongene, skal andelseier betale egenandelen til forsikringen.

Dette punktet gjelder også takterrassene".

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Ny vedtekt, pkt 4.5:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 "Indre orden"

Se eget vedlegg [Endring i vedtekter for Borettslaget Seilduksgata 28] for komplett forslag. Denne saken gjelder endring av husholdningsregler for borettslaget.

- **"Indre orden"**

Oppdatering etter revurdering av teknisk standard i bygget og tilbakemeldinger for å sikre beboere kveldsro.

Vedtak:

Forslaget ble under møtet endret til følgende:

"Beboere plikter å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ut før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillat å oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Tekstiler bør oppbevares på loftet".

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Styrets forslag: Vedlikeholdsplan

Se eget vedlegg [Vedlikeholdsplan for Seilduksgata 28, 2025 - 2035] for komplett forslag.

Bakgrunn:

En erkjennelse av vedlikeholdsbehovet som følger en bygning fra 1897 er viktig. Styret anbefaler en vedlikeholdsplan som er basert på forventa nødvendige tiltak de neste ti årene. Vedlikeholdsplanen gir ikke styret rett til å ta opp lån for å gjennomføre tiltak, men skal formidle hva vi må forvente av større vedlikeholdstiltak de neste ti årene. En forventningsavklaring, tidlig formidling og god planlegging slik at vi kan unngå akutte tiltak. Tiltakene i vedlikeholdsplanen, markert JA i kolonnen for under planlegging godkjennes i generalforsamlingen skal tolkes som under planlegging slik at vi i styret kan sikre at arbeidet blir utført effektivt og kostnadsbesparende.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Styrets forslag: Totalrenovering av tak og vedlikehold av fasadene

Se eget vedlegg [Rapport tak Seilduksgata 28, utarbeidet januar 2025]

Vi fikk en tilstandsrapport på taket ifm. vinduprosjektet. Rapporten var overraskende og nedslående. Det er flere mindre pågående lekkasjer, tydelige spor etter fukt og dårlig lufting. Taket er 28 år gammelt og om to år vil vi ikke lenger ha forsikring for følgeskader som følge av takets alder og tilstand.

Styret har startet prosessen og gjennomført møte med byantikvaren for å forberede søknad om tilskuddsstøtte til merkostnader. De foreløpige kostnadene er beregnet til rundt 4 millioner for taket alene. Stillas, gateleie og vedlikehold av fasaden har vi ikke fått priser på enda. Men en samkjøring av tiltakene er kostnadsbesparende. Fasaden er 13 år og vil også kreve stillas rundt bygget. Vi tar sikte på en gjennomføring av tiltaket mellom vår og høst i 2026-2027.

Det er bevisst fra styret sin side, etter erfaringen med vindusprosjektet og ikke sette en spesifikk sum på tiltaket. Dette ble en utfordring for tiltenkt tiltak og styret måtte gjøre flere kutt i det planlagte prosjektet. For å sikre langsiktige kostnadsbesparelse må vi kunne samkjøre store prosjekter for å sikre effektivt og godt utført arbeid.

Vedtak:
9 stemte for, 7 stemte mot, en blank.

Det ble vedtatt at styret får mandat til å ta opp lån tilsvarende kostnaden for å sikre gjennomføring av tiltaket med å renovere taket og vedlikeholde fasaden.

5.6 Styrets forslag: Langsiktig fremtidsplan for borettslagets bakgård og kjeller

Se eget vedlegg [Fremtidsplan Seilduksgata 28 - Fellesarealer, Kartlegging av muligheter]

Bakgrunn:

Etter noen år med en etablert bakgårdsgruppe er det etter en grundig kartlegging av bruk, behov og ønsker utarbeidet en langsiktig plan for fellesarealene bakgård og kjeller. Tegningene er ikke detaljprosjektert eller i noen prioritert rekkefølge, men en visuell formidling av potensial vi har til å etablere funksjoner og bruk som kommer fellesskapet til gode.

Målet med en godkjent fremtidsplan for fellesarealene er at vi lettere kan sette i gang og gå direkte til gjennomføring når vi først velger å prioritere igangsettelse av de ulike tiltakene og at vi alle jobber mot et felles mål. Med en felles plan for fellesarealene skal det bli enklere for andelseiere å gjøre en innsats for når de selv har kapasitet og tid.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.7 Styrets forslag: Salg av loftsareal for å finansiere etterslep i vedlikehold

Se eget vedlegg [Fremtidsplan Seilduksgata 28 - Fellesarealer, Delsalg av loft]

Bakgrunn:

Tak og fasade tiltak av typen "må gjøres" , vi kan ikke risikere å ha et tak med åpenbare svakheter og som pga. alder ikke dekkes av forsikringen. Det er et generelt etterslep på vedlikehold hvor tiltak har blitt utsatt for å holde felleskostnadene så lave som mulig i en tid med unormal prisvekst.

Leilighet H0403 (Anna og Christian) har uttrykt fortsatt ønske om å kjøpe deler av loftet for en utvidelse av leiligheten med trapp opp til det som i dag er råloft. Utvidelsen vil tilrettelegge for en leilighet som har langsiktig kapasitet til å huse en (småbarns)familie.

Vedtak:
11 stemte for, 5 stemte mot, og 1 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kine Mariell Langmo (stiller til gjenvalg for ett år)

Vedtak:

Kine Mariell Langmo ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Christian Eidsmo (stiller til gjenvalg)

Kjetil Wangen (stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomitéen innstiller:

Cecilie Gabrielsen for ett år.

Vedtak:
Christian Eidsmo ble valgt for 2 år.

Cecilie Gabrielsen ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hannah Ekeberg (stiller ikke til gjenvalg)

Martine Sem Glømmi (stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomitéen innstiller:

Åshild Mathisen

Juna Norvoll Sandvik

Vedtak:
Åshild Mathisen og Juna Norvoll Sandvik ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av medlem til valgkomitéen

I dag er det Elise Gath Spillekom som alene sitter i valgkomitéen. Det er behov for et enda et medlem.

Vedtak:
Ingen nye medlemmer ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:36.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kine Mariell Langmo for 1 år

- Styremedlem: Christian Eidsmo for 2 år
- Styremedlem: Cecilie Gabrielsen for 1 år
- Varamedlem: Åshild Mathisen for 1 år
- Varamedlem: Juna Norvoll Sandvik for 1 år

Protokoll for Seilduksgaten 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Hanne Myhrer (sign.)	28.05.2025

Vedlegg 1 Revidert: 01.06.2010

Husordensregeler for Seilduksgata 28

Ro

Det skal være nattero i gården mellom kl 23:00 og 07:00.
Selskapeligheter/fester utover kl 23:00 må varsles naboene i oppgangen på forhånd, og vinduer mot bakgården må holdes lukket, grunnet støy.

Beboerne skal ta allmenne hensyn og ikke lage støy som kan sjenere omgivelsene. Musikkanlegg må innstilles slik at det ikke sjenerer naboene, likeledes må banking, boring og bruk av maskiner være begrenset. Det skal ikke øves musikk mer enn tre timer sammenhengende, og da med lukkede vinduer.

Ytre orden

Beboerne plikter til enhver tid å holde fellesarealer (ute og inne) ryddige og fri for gjenstander og søppel. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativene. Motoriserte kjøretøy som moped, scooter og MC kan parkeres i bakgården etter samtykke fra styret på oppmålte anviste plasser. Det er ikke tillatt å starte motoriserte kjøretøy i bakgården.

I bakgården er det ikke lov til å:

- lufte hunder eller andre dyr
- legge ut mat til dyr
- drive med ballspill
- støynivået må holdes på et akseptabelt nivå
- røyking bør fortrinnsvis skje på gata og ikke i bakgården

Inngangsdører og port skal alltid holdes låst, likeledes kjeller- og loftsdører. Beboere kan ikke uten styrets samtykke montere/sette opp antenner, skilt, plakater, flaggstenger o.l.

Indre orden

Beboere plikter å sørge for god ventilasjon i leiligheten. Kjøkkenviften fungerer som et ventilasjonsanlegg for hele leiligheten inkludert avtrekk fra badet. Viften fungerer bare optimalt når man sørger for tilluft gjennom den runde veggventilen (de fleste leiligheter) eller spalteventilene i vinduene (noen leiligheter). Lufting av leiligheten må ikke foregå gjennom entredørene.

Alle vinduene bør holdes lukket i regn og blåst. Beboere som setter opp et vindu i oppgangen plikter å påse at det blir lukket innen rimelig tid, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Tøytørk i leiligheten bør unngås, grunnet fukt. Det skal benyttes tørketrommel eller tøyet tørkes på tørkesnorene på loftet eller i bakgården.
Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt og oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Tekstiler bør oppbevares på loftet.

Røyking og bruk av bart lys og fyrstikker er strengt forbudt på loft, i kjeller og i bodene i oppgangen. Røyking i trapperom (fellesarealene) er ikke lov.

Dyrehold:
Det er ikke tillatt og holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyr skal ikke slippes løs eller oppholde seg i fellesarealer verken inne eller ute, hunder skal gå i bånd. Husdyr skal ikke fores i bakgården eller i andre fellesareal. Husdyr må læres til ikke å tisse eller gjøre fra seg i bakgården, på fortauet, rundt inngangspartiene eller langs husveggene. Husdyr skal ikke lage støy som er til sjenanse for andre

Vedlegg 2

Retningslinjer for hvilke endringer i leilighetene som krever styrets godkjennelse

Dette må du søke styret om, og få godkjent før du setter igang :

1. Riving og ombygging.
Riving av vegger. Åpning av nye dører. Endring av romfordeling. Riving/åpning av rør- og ventilasjonsinnkassinger. Riving/åpning av nedsenkede himlinger. Bygging av nye vegger. Riving/endring av gulvbelegg.

Begrunnelse : Å forhindre at bærevegger/bærende konstruksjoner blir revet/svekket eller at brann og lydisolering blir berørt. Alle himlinger og rørinnkassinger er gjort ut i fra myndighetenes krav om brannvern og kan derfor ikke uten videre endres eller rives. Styret sitter på informasjon og tegninger av alle leiligheter. Disse må oppgraderes ved alle forandringer. Styret skal også påse at endringer ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre leiligheter.

2. Rørleggerarbeider – VVS
Alle endringer i plassering av vann og avløp i både kjøkken og bad krever styrets godkjennelse.

Alle endringer på bad skal skje etter gjeldende våtromsnorm.

Alt rørleggerarbeid **skal** utføres av autorisert rørlegger. Dokumentasjon på dette må fremlegges for styret. (f.eks erklæring/bekreftigelse fra rørleggerfirma eller evt. kopi av faktura)

Ved utskifting av kranbatterier/dusjbatterier må ny armatur være mykstengende og av god kvalitet. (FM Mattson eller tilsvarende)

Det er, og skal være stoppekraner på kjøkken og bad.(Krav fra forsikringsselskapet.)
Vaskemaskiner **skal** plasseres på bad på eget opplegg.
Endring i plassering av vaskemaskin kan ikke påregnes å bli godkjent.
Oppvaskmaskin monteres på eget opplegg tilknyttet kjøkkenarmatur.

Begrunnelse : Styret må ha oversikt over endringer av rørføringer i tilfelle lekkasjer, og ha kontroll med at nye koblinger og skjøter ikke ligger skjult eller utilgjengelige. Alle rørgjennomføringer skal være brannisolert. Kranbatterier må være av god kvalitet for å tåle det forholdsvis høye vanntrykket i gården bl. a for å unngå smelling og vibrasjon i vannrørene som på sikt kan gi tretthetsbrudd. I enkelte tilfeller kan det være nødvendig å montere reduksjonsventil på vaskemaskiner og oppvaskmaskiner av samme grunn.
Vannlekkasjer må unngås. Vannlekkasjer berører som regel flere leiligheter .Borettslagets forsikring blir belastet ved slike skader, noe som kan føre til økt forsikringspremie.
Borettslaget får rabatt på forsikringspremien for internkontroll utført av autorisert rørlegger, og kan i den forbindelse kreve kontroll av VVS-installasjoner i leilighetene.

3. Elektrikerarbeider – EL

Alt elektrikerarbeid som krever autorisasjon **skal** utføres av autorisert elektriker. Dokumentasjon på dette fremlegges for styret.

Riving/endring av faste elektriske installasjoner må godkjennes.
Det er montert jordfeilbryter på kursen for bad og jordfeilvarsler for de øvrige kurser i alle leilighetene.

Begrunnelse : For å unngå feil på det elektriske anlegget som kan føre til brann.
Borettslaget får rabatt på forsikringspremien for internkontroll utført av autorisert elektriker og kan i den forbindelse kreve kontroll av det elektriske anlegget i leilighetene.

4. Ventilasjonsanlegg

Villavent Duo ventilasjonsanlegg for kjøkken og bad kan **ikke** fjernes. Endringer i plasseringen av vifteenheten må godkjennes av styret.

(Utskifting av vifteenheten er kun mulig hvis den erstattes av en vifte med tilsvarende funksjon og kapasitet. Styret har pr. dags dato ikke informasjon om andre vifter av denne typen)

Ventilasjonsrørene mellom kjøkken og bad ligger i de fleste leiligheter over nedsenket himling i entréen. Ventilasjonskanalene skal ha brannisolerende innkassinger.

Begrunnelse : Ventilasjonssystemet er lagt inn i forbindelse med rehabiliteringen av gården i 1998 og er gjort i henhold gjeldende krav for ventilasjon i NS-standarder.
Ventilasjonsanlegget er separat for hver leilighet med utlufting over tak og styres individuelt med en fire-trinns bryter på kjøkkenviften. Det er en kombinasjon av mekanisk og naturlig avtrekk. Tilluft kommer gjennom en rund veggventil under vinduet i et av rommene i hver leilighet, eller gjennom spalteventiler i toppen av vinduene (gjelder B2V, B3V og loftsleiligheter). Alle baderomsdører skal ha luftspalte i underkant evt. hull nederst. Ventilen i baderomstaket skal alltid stå åpen.

5. Peis/ovn

Installering av peis/ovn i leiligheter eller rom som ikke har ildsted fra før, eller utskifting av ovn/peis til annen type, skal godkjennes av styret.

Montering av ildsted skal gjøres i henhold til brannforskriftene. Informasjon om det fås hos brannvesenet eller peis-/ovnsleverandører.
Brannmuren må kontrolleres, i mange leiligheter er denne i dårlig forfatning.

Begrunnelse : Styret må ha oversikt over antall ildsteder i gården i forhold til feiervesenet.
Hindre at ildsteder blir montert på fyringspiper som ikke lenger er i bruk (se avmerking på plantegning i beboermappe).
En del fyringspiper ble revet i forbindelse med rehabiliteringen i 1998. Fem piper ble beholdt for å gi samtlige leiligheter en fyringsmulighet.

Med bakgrunn i vedtektenes §4 krever alle vesentlige forandringer i leilighetene utover vanlig vedlikehold, styrets samtykke.
Søknad om slike endringer skal sendes uoppfordret og i god tid før igangsettelse.
Endringer som er gjort uten styrets samtykke vil kunne regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser iht vedtektene.
Andelseier vil bli stilt ansvarlig for skader, vannlekkasjer eller andre problemer som måtte oppstå som følge endringer, jfm. vedtektenes §7.1.

Generell informasjon.
Gården ble rehabilitert i 1998. De fleste leilighetene gjennomgikk store endringer.
Det var tidligere ikke bad i leilighetene, kun toalett i oppgangen. Leilighetene ble ombygd for å få plass til bad. Alle badene ble bygd nye (bortsett fra i B-venstre leilighetene som hadde fått tillatelse til å bygge bad på eget initiativ 3 år tidligere).
Alt røropplegg og elektrisk anlegg i hele gården ble skiftet ut. Et flertall av alle kjøkken ble renovert med ny Norema innredning. Alle leilighetsskiller ble brann og lydisolert. Separate ventilasjonsanlegg for hver leilighet ble installert.
Det ble også gjort store tiltak i kjeller, på loft og i oppgangene for å tilfredsstille myndighetenes krav til brannsikkerhet.
Dette var en kostbar men nødvendig oppgradering av gården og styret stiller derfor de ovennevnte kravene i forbindelse med endringer for å kunne opprettholde standarden og sikkerheten.

Ta kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Styret.

VEDTEKTER
for
Seilduksgata 28 Borettslag

0 Innholdsfortegnelse.....1
1 Innledende bestemmelser.....2
2 Andeler, andelseiere og eierskifte.....2
3 Bruk av andelen.....3
4 Bruksrett og vedlikehold.....4
5 Felleskostnader.....5
6 Generalforsamling.....6
7 Diverse.....9

Vedlegg:
- Husordensregler
- Retningslinjer for endringer i leiligheten

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Seilduksgata 28 Borettslag med forretningskontor er i Oslo er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 21 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

Har flere arvinger eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Omstendigheter som trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. Styret skal gis adgang til å besiktige boligen ved eierskifte hvis styret finner dette nødvendig.

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

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Andelseier som ønsker å overdra sin andel ved salg på det åpne marked, skal bekjentgjøre dette for lagets medlemmer ved oppslag. Bekjentgjørelsen skal skje senest når leiligheten legges ut for salg.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen regler om forkjøpsrett i Seilduksgata 28 Borettslag.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til normal bruk av fellesarealer.

3.2 Overlating av bruk til andre (Fremleie)

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. Det forutsetter at styret får melding om hvem som bor i boligen. Av brann- og sikkerhetsmessige grunner skal styret til enhver tid ha oversikt over hvem som bor i gården.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke kunne blitt andelseier.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier skal benytte et eget søknadsskjema utstedt av styret.

3.3 Pålegg om flytting

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelser av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan borettslaget kreve flytting fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om flytting skal settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-6 blir reist innvendinger mot flytting som ikke er klart grunnløse, skal krav om flytting ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler.
Se vedlegg 1 (*Husordensregler*).

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og plikter å vedlikeholde alt innvendig i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også det elektriske anlegget i leiligheten inklusive jordfeilvarsler og varmekabler i badegulv, samt ventilasjonsviften i kjøkken og vedlikehold av rør, kranbatterier, sluk og avløp, jamfør bruksanvisning i beboermappen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av knuste ruter og andre tilfeldige skader. Nødvendige reparasjoner eller utskiftning skal gjøres uoppfordret. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ombygging, større forandringer eller installasjoner i leiligheten må styregodkjennes.
Se vedlegg 2 (*Retningslinjer for endringer i leiligheten*).

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15. Andelseier som forårsaker skade kan bli pålagt å betale forsikringens egenandel.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseier plikter å utføre trappevask iht. gjeldende vaskeinstruks, fastsatt av styret.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av lås på egen inngangsdør

4.2.1 Vedlikeholdsplikt og bruk av balkonger

Den som eier andel med balkong har det økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen.
All bruk av balkongen skal skje i tråd med vedtektene og husordensreglene. Det er ikke tillat å røyke på balkongene.

Rent praktisk har andelseier ansvar for utførelse av renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv, innvendige flater og rekkverk. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, har Borettslaget rett til å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført på andelseiers regning.

Dersom det oppstår skade som er sannsynliggjort at skyldes balkongen, skal andelseier betale egenandelen til forsikringen.

Dette punkt gjelder også takterrassene.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Enkelt vedlikeholdsarbeid utføres på dugnad 1-2 ganger i året.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader (Husleie)

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen (rehabiliteringsplanen), med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Felleskostnadene fastsettes etter en brøk basert på antall kvadratmeter per leilighet utfra oppmåling utført i 1996. Utgifter til kabel-TV fordeles pr. enhet.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten bortfaller dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn krav til namsstyresmaktene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelser av overskudd eller dekning av tap
- Honorar til styret/revisor

- Budsjett
- Ansvarsfrihet for styret
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, alle medlemmene kan ikke tre ut samtidig. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Kommunikasjon

Andelseiere som gir sin tilslutning til å motta elektronisk kommunikasjon fra selskapet vil i fremtiden motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger, ved elektronisk

forsendelse. Andelseier er ansvarlig for at styret til enhver tid har andelseiers korrekt elektronisk adresse.

Nye andelseiere plikter å melde fra til styret om de ønsker elektronisk eller vanlig postforsendelse.

7.4 Endring av vedtekter

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

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

Vedlegg 1 Revidert: 01.06.2010

Husordensregeler for Seilduksgata 28

Ro

Det skal være nattero i gården mellom kl 23:00 og 07:00.
Selskapeligheter/fester utover kl 23:00 må varsles naboene i oppgangen på forhånd, og vinduer mot bakgården må holdes lukket, grunnet støy.

Beboerne skal ta allmenne hensyn og ikke lage støy som kan sjenere omgivelsene. Musikkanlegg må innstilles slik at det ikke sjenerer naboene, likeledes må banking, boring og bruk av maskiner være begrenset. Det skal ikke øves musikk mer enn tre timer sammenhengende, og da med lukkede vinduer.

Ytre orden

Beboerne plikter til enhver tid å holde fellesarealer (ute og inne) ryddige og fri for gjenstander og søppel. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativene. Motoriserte kjøretøy som moped, scooter og MC kan parkeres i bakgården etter samtykke fra styret på oppmålte anviste plasser. Det er ikke tillatt å starte motoriserte kjøretøy i bakgården.

I bakgården er det ikke lov til å:

- lufte hunder eller andre dyr
- legge ut mat til dyr
- drive med ballspill
- støynivået må holdes på et akseptabelt nivå
- røyking bør fortrinnsvis skje på gata og ikke i bakgården

Inngangsdører og port skal alltid holdes låst, likeledes kjeller- og loftsdører. Beboere kan ikke uten styrets samtykke montere/sette opp antenner, skilt, plakater, flaggstenger o.l.

Indre orden

Beboere plikter å sørge for god ventilasjon i leiligheten. Kjøkkenviften fungerer som et ventilasjonsanlegg for hele leiligheten inkludert avtrekk fra badet. Viften fungerer bare optimalt når man sørger for tilluft gjennom den runde veggventilen (de fleste leiligheter) eller spalteventilene i vinduene (noen leiligheter). Lufting av leiligheten må ikke foregå gjennom entredørene.

Alle vinduene bør holdes lukket i regn og blåst. Beboere som setter opp et vindu i oppgangen plikter å påse at det blir lukket innen rimelig tid, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Tøytørk i leiligheten bør unngås, grunnet fukt. Det skal benyttes tørketrommel eller tøyet tørkes på tørkesnorene på loftet eller i bakgården.
Beboere plikter også å sørge for luftsirkulasjon i kjellerbodene. Alt som lagres må ha minst 10 cm klaring til murveggene. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt og oppbevare søppel i bodene. Heller ikke mat. Tekstiler bør oppbevares på loftet.

Røyking og bruk av bart lys og fyrstikker er strengt forbudt på loft, i kjeller og i bodene i oppgangen. Røyking i trapperom (fellesarealene) er ikke lov.

Dyrehold:

Det er ikke tillatt og holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyr skal ikke slippes løs eller oppholde seg i fellesarealer verken inne eller ute, hunder skal gå i bånd. Husdyr skal ikke fores i bakgården eller i andre fellesareal. Husdyr må læres til ikke å tisse eller gjøre fra seg i bakgården, på fortauet, rundt inngangspartiene eller langs husveggene. Husdyr skal ikke lage støy som er til sjenanse for andre

Vedlegg 2

Retningslinjer for hvilke endringer i leilighetene som krever styrets godkjennelse

Dette må du søke styret om, og få godkjent før du setter igang :

1. Riving og ombygging.

Riving av vegger. Åpning av nye dører. Endring av romfordeling. Riving/åpning av rør- og ventilasjonsinnkassinger. Riving/åpning av nedsenkede himlinger. Bygging av nye vegger. Riving/endring av gulvbelegg.

Begrunnelse : Å forhindre at bærevegger/bærende konstruksjoner blir revet/svekket eller at brann og lydisolering blir berørt. Alle himlinger og rørinnkassinger er gjort ut i fra myndighetenes krav om brannvern og kan derfor ikke uten videre endres eller rives. Styret sitter på informasjon og tegninger av alle leiligheter. Disse må oppgraderes ved alle forandringer. Styret skal også påse at endringer ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre leiligheter.

2. Rørleggerarbeider – VVS

Alle endringer i plassering av vann og avløp i både kjøkken og bad krever styrets godkjennelse.

Alle endringer på bad skal skje etter gjeldende våtromsnorm.

Alt rørleggerarbeid **skal** utføres av autorisert rørlegger. Dokumentasjon på dette må fremlegges for styret. (f.eks erklæring/bekreftigelse fra rørleggerfirma eller evt. kopi av faktura)

Ved utskifting av kranbatterier/dusjbatterier må ny armatur være mykstengende og av god kvalitet. (FM Mattson eller tilsvarende)

Det er, og skal være stoppekraner på kjøkken og bad.(Krav fra forsikringsselskapet.)
Vaskemaskiner **skal** plasseres på bad på eget opplegg.
Endring i plassering av vaskemaskin kan ikke påregnes å bli godkjent.
Oppvaskmaskin monteres på eget opplegg tilknyttet kjøkkenarmatur.

Begrunnelse : Styret må ha oversikt over endringer av rørføringer i tilfelle lekkasjer, og ha kontroll med at nye koblinger og skjøter ikke ligger skjult eller utilgjengelige. Alle rørgjennomføringer skal være brannisolert. Kranbatterier må være av god kvalitet for å tåle det forholdsvis høye vanntrykket i gården bl. a for å unngå smelling og vibrasjon i vannrørene som på sikt kan gi tretthetsbrudd. I enkelte tilfeller kan det være nødvendig å montere reduksjonsventil på vaskemaskiner og oppvaskmaskiner av samme grunn.
Vannlekkasjer må unngås. Vannlekkasjer berører som regel flere leiligheter .Borettslagets forsikring blir belastet ved slike skader, noe som kan føre til økt forsikringspremie.
Borettslaget får rabatt på forsikringspremien for internkontroll utført av autorisert rørlegger, og kan i den forbindelse kreve kontroll av VVS-installasjoner i leilighetene.

3. Elektrikerarbeider – EL

Alt elektrikerarbeid som krever autorisasjon **skal** utføres av autorisert elektriker. Dokumentasjon på dette fremlegges for styret.

Riving/endring av faste elektriske installasjoner må godkjennes.
Det er montert jordfeilbryter på kursen for bad og jordfeilvarsler for de øvrige kurser i alle leilighetene.

Begrunnelse : For å unngå feil på det elektriske anlegget som kan føre til brann.
Borettslaget får rabatt på forsikringspremien for internkontroll utført av autorisert elektriker og kan i den forbindelse kreve kontroll av det elektriske anlegget i leilighetene.

4. Ventilasjonsanlegg

Villavent Duo ventilasjonsanlegg for kjøkken og bad kan **ikke** fjernes. Endringer i plasseringen av vifteenheten må godkjennes av styret.

(Utskifting av vifteenheten er kun mulig hvis den erstattes av en vifte med tilsvarende funksjon og kapasitet. Styret har pr. dags dato ikke informasjon om andre vifter av denne typen)

Ventilasjonsrørene mellom kjøkken og bad ligger i de fleste leiligheter over nedsenket himling i entrèen. Ventilasjonskanalene skal ha brannisolerende innkassinger.

Begrunnelse : Ventilasjonssystemet er lagt inn i forbindelse med rehabiliteringen av gården i 1998 og er gjort i henhold gjeldende krav for ventilasjon i NS-standarder.
Ventilasjonsanlegget er separat for hver leilighet med utlufting over tak og styres individuelt med en fire-trinns bryter på kjøkkenviften. Det er en kombinasjon av mekanisk og naturlig avtrekk. Tilluft kommer gjennom en rund veggventil under vinduet i et av rommene i hver leilighet, eller gjennom spalteventiler i toppen av vinduene (gjelder B2V, B3V og loftsleiligheter). Alle baderomsdører skal ha luftspalte i underkant evt. hull nederst. Ventilen i baderomstaket skal alltid stå åpen.

5. Peis/ovn

Installering av peis/ovn i leiligheter eller rom som ikke har ildsted fra før, eller utskifting av ovn/peis til annen type, skal godkjennes av styret.

Montering av ildsted skal gjøres i henhold til brannforskriftene. Informasjon om det fås hos brannvesenet eller peis-/ovnsleverandører.
Brannmuren må kontrolleres, i mange leiligheter er denne i dårlig forfatning.

Begrunnelse : Styret må ha oversikt over antall ildsteder i gården i forhold til feiervesenet.
Hindre at ildsteder blir montert på fyringspiper som ikke lenger er i bruk (se avmerking på plantegning i beboermappe).
En del fyringspiper ble revet i forbindelse med rehabiliteringen i 1998. Fem piper ble beholdt for å gi samtlige leiligheter en fyringsmulighet.

Med bakgrunn i vedtektenes §4 krever alle vesentlige forandringer i leilighetene utover vanlig vedlikehold, styrets samtykke.
Søknad om slike endringer skal sendes uoppfordret og i god tid før igangsettelse.
Endringer som er gjort uten styrets samtykke vil kunne regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser iht vedtektene.
Andelseier vil bli stilt ansvarlig for skader, vannlekkasjer eller andre problemer som måtte oppstå som følge endringer, jfm. vedtektenes §7.1.

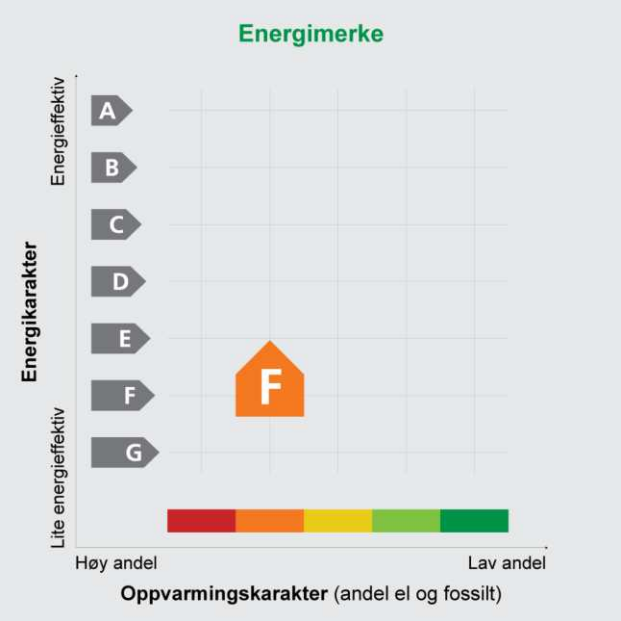
Generell informasjon.
Gården ble rehabilitert i 1998. De fleste leilighetene gjennomgikk store endringer.
Det var tidligere ikke bad i leilighetene, kun toalett i oppgangen. Leilighetene ble ombygd for å få plass til bad. Alle badene ble bygd nye (bortsett fra i B-venstre leilighetene som hadde fått tillatelse til å bygge bad på eget initiativ 3 år tidligere).
Alt røropplegg og elektrisk anlegg i hele gården ble skiftet ut. Et flertall av alle kjøkken ble renovert med ny Norema innredning. Alle leilighetsskiller ble brann og lydisolert. Separate ventilasjonsanlegg for hver leilighet ble installert.
Det ble også gjort store tiltak i kjeller, på loft og i oppgangene for å tilfredsstille myndighetenes krav til brannsikkerhet.
Dette var en kostbar men nødvendig oppgradering av gården og styret stiller derfor de ovennevnte kravene i forbindelse med endringer for å kunne opprettholde standarden og sikkerheten.

Ta kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Styret.

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 28b
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	6 / 6
Gnr.	228
Bnr.	358
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1305687
Dato	31.08.2021



Innmeldt av	Marie Johanne Wisløff

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seilduksgata 28b
Postnr/Sted: 0553 Oslo
Leilighetsnummer: 6
Bolignr:
Dato: 31.08.2021 17:02:14
Energimerkenummer: A2021-1305687
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marie Johanne Wisløff

Gnr: 228
Bnr: 358
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

N. D. J.-No. 409 97-
6. Bilag.

HOVEDKONDUKTØREN 2148/97 KRISTIANIA – 2236/97

Anmeldelse
Gjendeanmeldelse
Erklæring
3 Tegninger
Gjendeanmeldelse 2do.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 28 Teilbugsgaden

Indleveret 9-2-97 Attesteret 9-4-98

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Tomtens Matr.-No., Grandser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 10-2-97

O Bjelke Hattermann

REGULERINGSCHEFEN 337/97 CHRISTIANIA

Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallis.

OPMAALINGSCHEFEN 41/97 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

d. u. s.

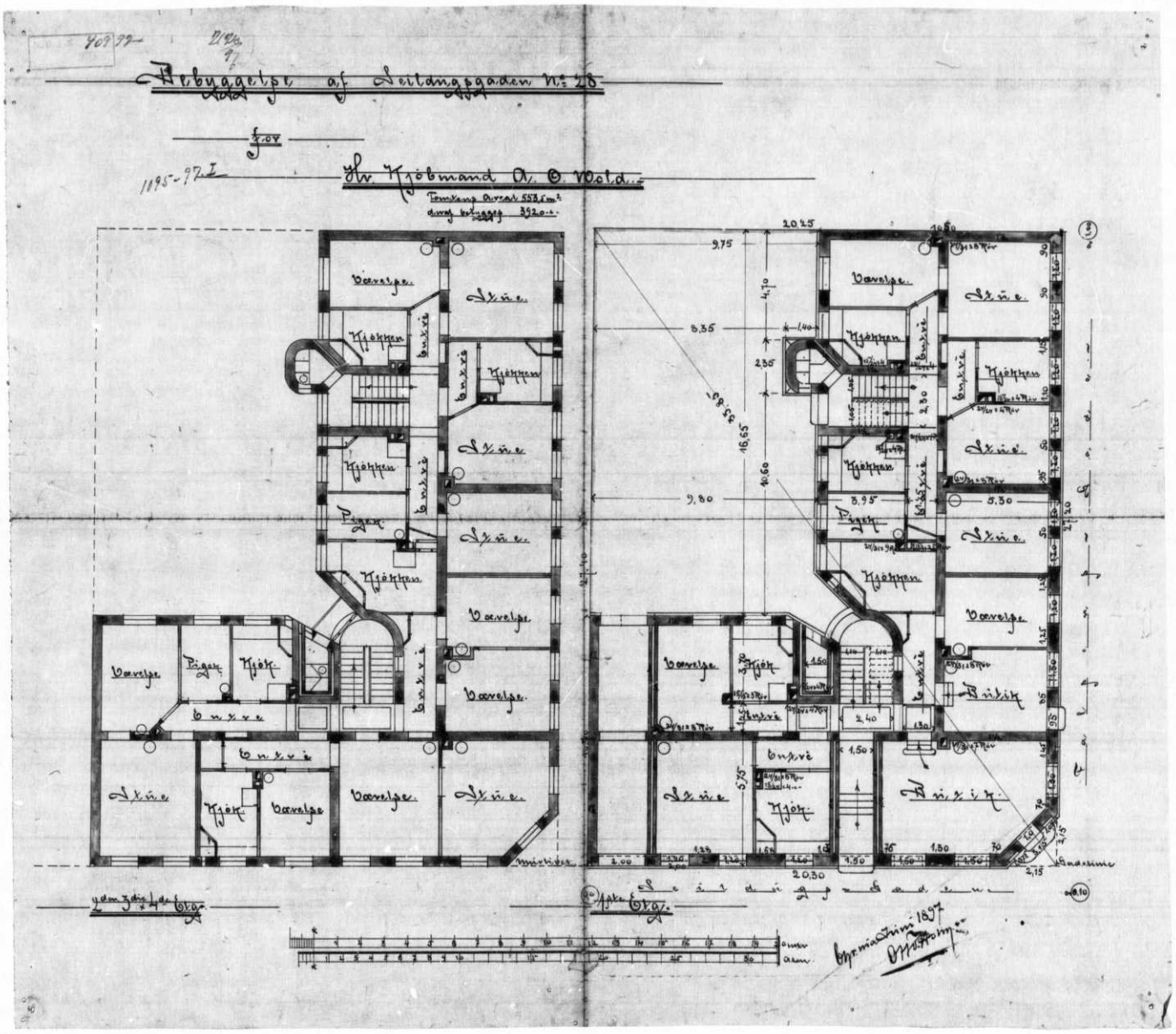
Hansen Foss

Oversendes den ærede Sundhedskommission

Kristiania, den 14de Juli 1897.

O. Bjelke Hattermann

Indkom 17/7. 97


Forslag til Ombygning af Vestergade 28
for
Hr. Kjøbmand A. O. Nielsen
Tomtens Areal 558 □m
dertil bebygget 392 □m
Soveværelse
Stue
Kjøkken
Pige
Entre
Bur
Spisekammer
Badeværelse
Forslag til Ombygning af Vestergade 28
for Hr. Kjøbmand A. O. Nielsen
Tomtens Areal 558 □m
dertil bebygget 392 □m
Soveværelse
Stue
Kjøkken
Pige
Entre
Bur
Spisekammer
Badeværelse
20,25
20,30
9,75
8,35
9,80
8,95
5,30
4,70
16,65
10,60
5,75
2,40
1,50
2,15
Meter
Centimeter
Approberet 1897

Anmeldelse Tegning

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1794 1930 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosetter

på matr.-nr. 28 Seilduksgaten

Innlevert 5/11 1930 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 5te novb. 1930

A. Skilland

Ad: matr.no. 28 Seilduksgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges.-

Oslo helseråd den 7 november 1930.

Bygn. chefens J.nr: V
motta..: 10 NOV. 1930

Efter Bemyndigelse
Odd Sundt.

Sigurd Bay

V

p.d. til innskilling
Oslo 7/11. 30
O. Magnus.

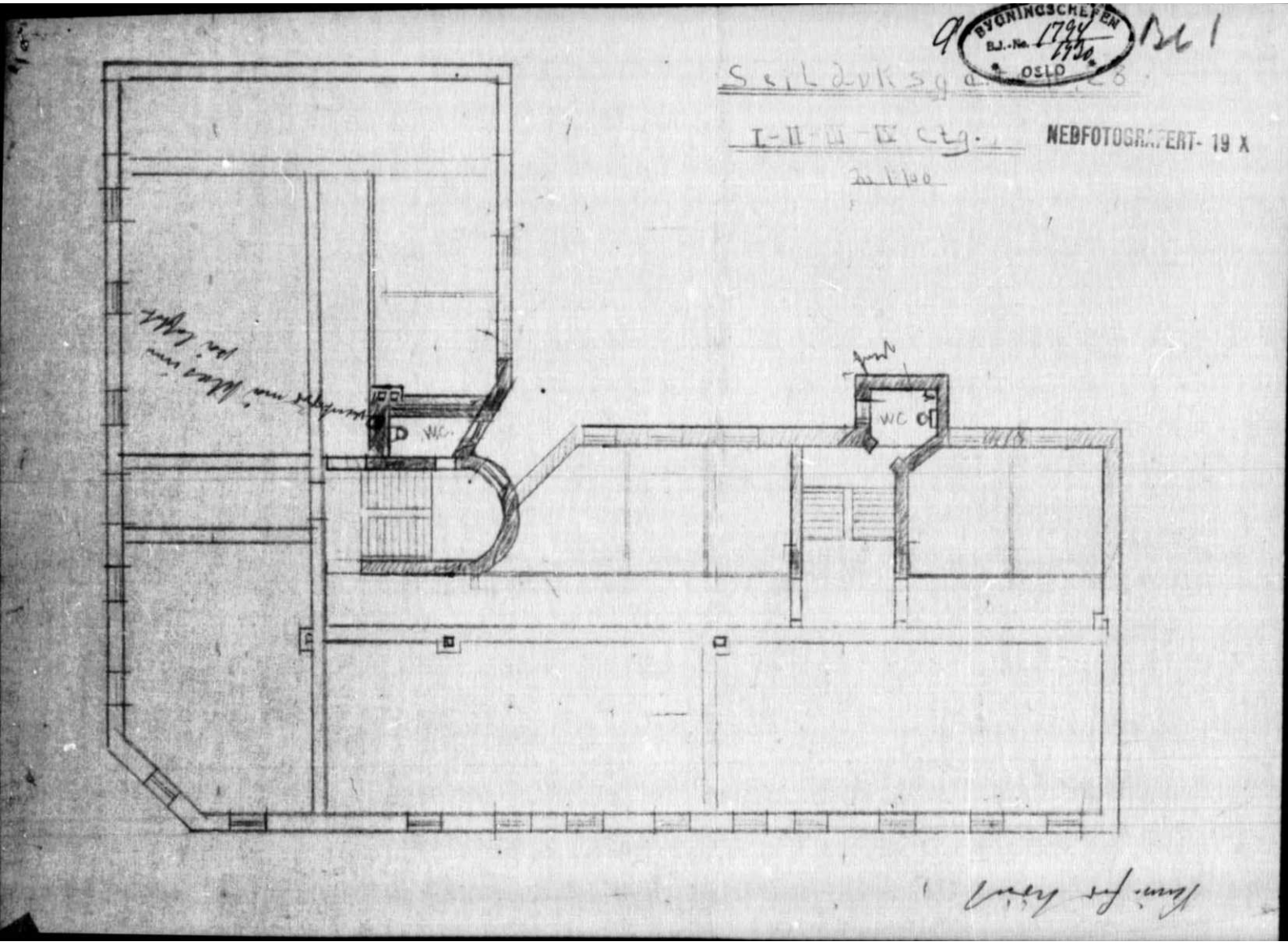
BYGNINGSCHEFEN
BJ.-No. 1794/1950
OSLO

Bl 1

Seildrivsg. 6

I-II-III-IV etg.

NEBFOTOGRAFERT- 19 X



Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.03.2024
	201906110 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	SEILDUKSGATA 28B	Eiendom:	228/358/0/0
Tiltakshaver:	SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Seilduksgata 28 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av én balkong i 3. etasje på fasade mot bakgård mottatt 29.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201906110			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D1	27.03.2019	1/10
Plan 3. etasje	B1549-01	19.03.2019	1/15
Snitt A-A	B1549-04	19.03.2019	1/16
Fasade	B1549-03	19.03.2019	1/17

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG, v/ Kine Langmo, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SEILDUKSG 28 BORETTSLAG
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.02.2023
Cecilie Gabrielsen	202101454 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SEILDUKSGATA 28	Eiendom:	228/358/0/0
Tiltakshaver:	SEILDUKSG 28 BORETTSLAG	Søker:	SEILDUKSG 28 BORETTSLAG
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Seilduksgata 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av sykkelskur mottatt 08.02.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101454			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Målsatt skisse			1/2
Skisse målsatt sykkelskur			1/3
Skisse til gjennomføring målsatt sykkelskur			1/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Styret Seilduksgata 28

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2025
	202453341 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse: SEILDUKSGATA 28
Tiltakshaver: SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/358/0/0
Søker: absolutt arkitektur as
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Seilduksgata 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer, mottatt 19.03.2025

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453341			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	A3310	28.02.2024	1/17
Fasade - Falsens gate	A3320		1/18
Fasade gårdsrom øst og nord	A3330	28.02.2024	1/19
Foto hengsler			8/2
Detaljtegning vindu			8/3
Vindusoversikt			8/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.03.2025.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG, c/o OBF AS, 0402 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 28.11.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201518234-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 28 A-B	Eiendom:	228/358/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Seliduksgata 28	Adresse:	v/ Elisabeth Mohn, Seilduksgata 28 B, 0553 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Seilduksgata 28 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkongoppføring, mottatt 22.06.2016

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201518234			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	01.02.2016	3/3
Plan 2. etasje	B1549-01	30.01.2016	3/4
Plan 3. etasje	B1549-02	30.01.2016	3/5
Plan 4. etasje	B1549-03	30.01.2016	3/6
Fasade 1	B1549-04	30.01.2016	3/7
Fasade 2	B1549-05	30.01.2016	3/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2016 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Seliduksgata 28, v/ Elisabeth Mohn, Seilduksgata 28 B, 0553 OSLO,
liz_wm@hotmail.com

Oslo

S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsv.-Byggelinje på nord- siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

Vedtaksdato: 04.06.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194200533
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	**Vedtatt:**	**Godkjent av bystyret:**	**Stadfestet av dept:**	**Byplan**
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke kravpå innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Bakke
SEILDUKSGATA 28B

Dato: 19.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514476
8602380

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 358

Vi viser til bestilling av 20250619 for SEILDUKSGATA 28B.

GNR. 228 BNR. 358

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1897.

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

554 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598500
598550
228/648
228/541
19
6644500
6644500
Falsens gate
3
5
16A
16B
228/222
228/223
228/16
26B
228/358
228/356
228/357
28B
32
6644450
6644450
24
26A
28A
27A
29K
31A
31B
31C
33A
33
31D
31E
31F
227/352
33D
33E
33F
6644400
29H
29J
40
598550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.06.2025 Målestokk 1: 500

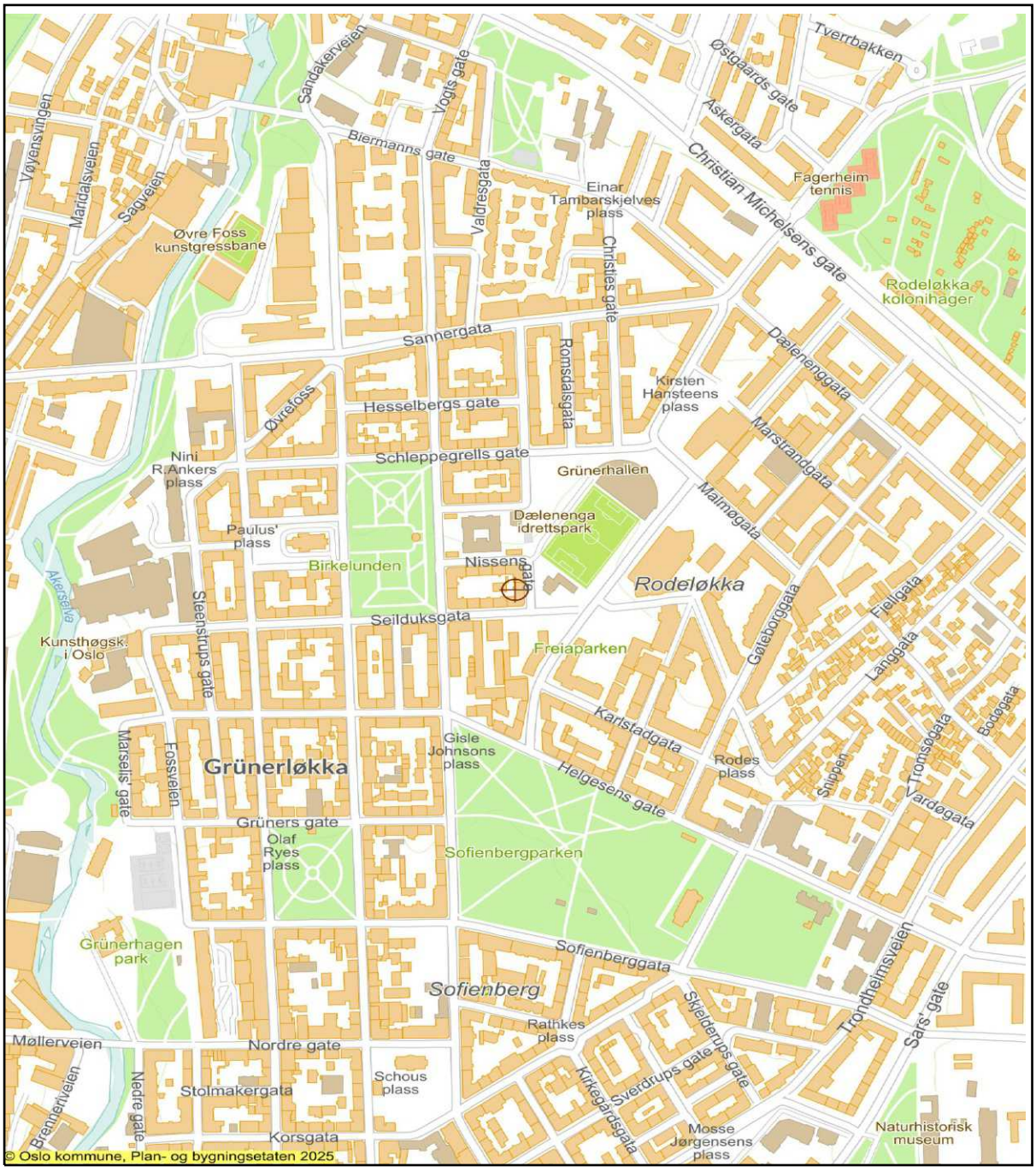
Oversiktskart

Adr.: Seilduksgata 28 B

Bydel : GRUNERLØKKA

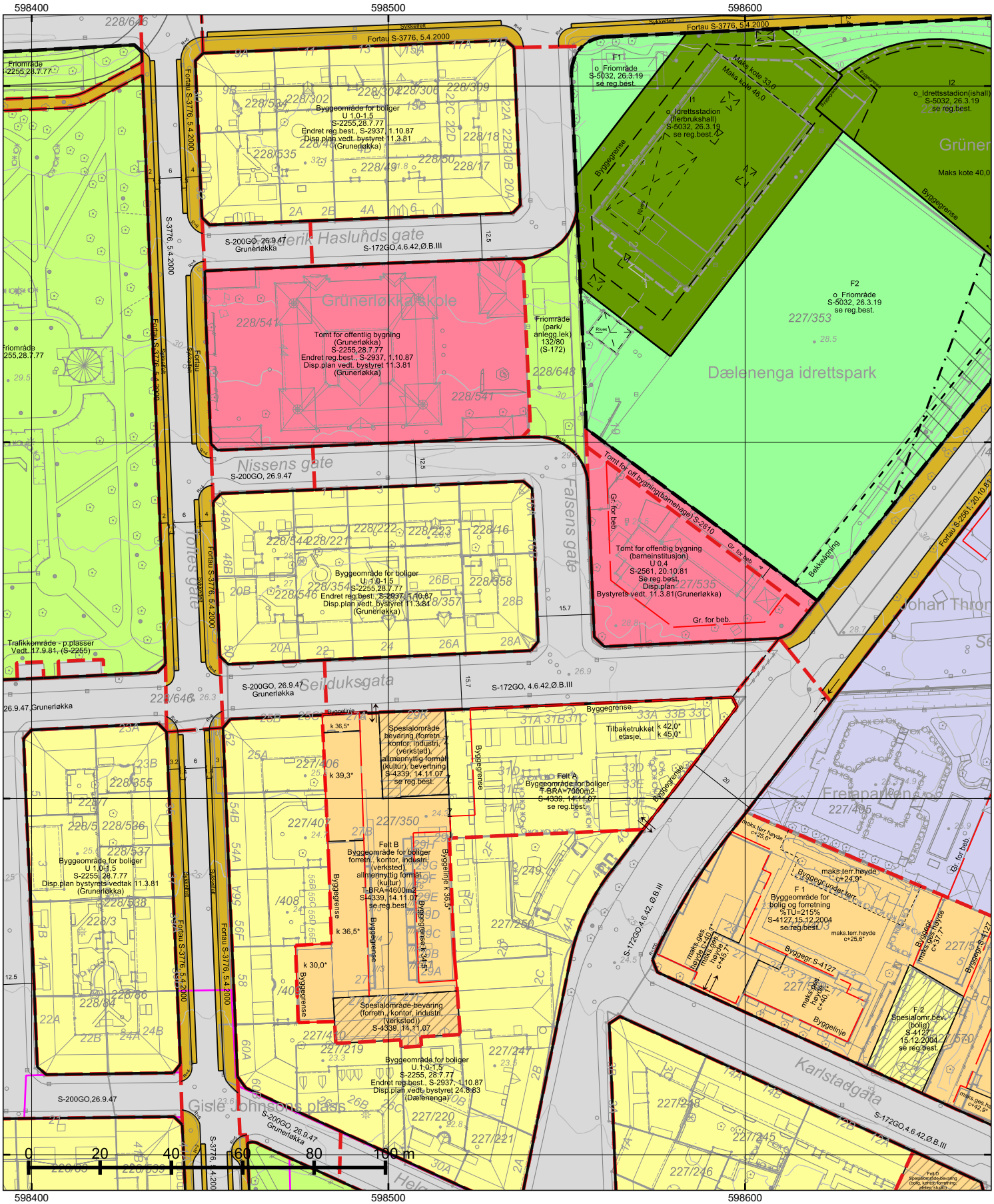
Gnr bnr : 228 / 358

Skolekrets (2020/2021): Grünerløkka



Dato: 19.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

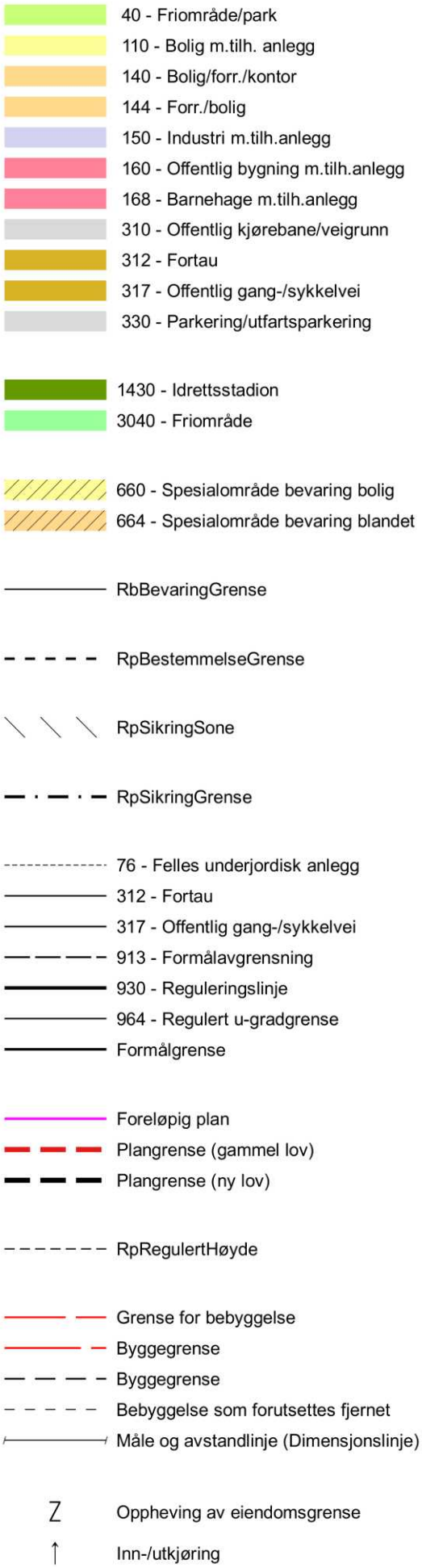
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

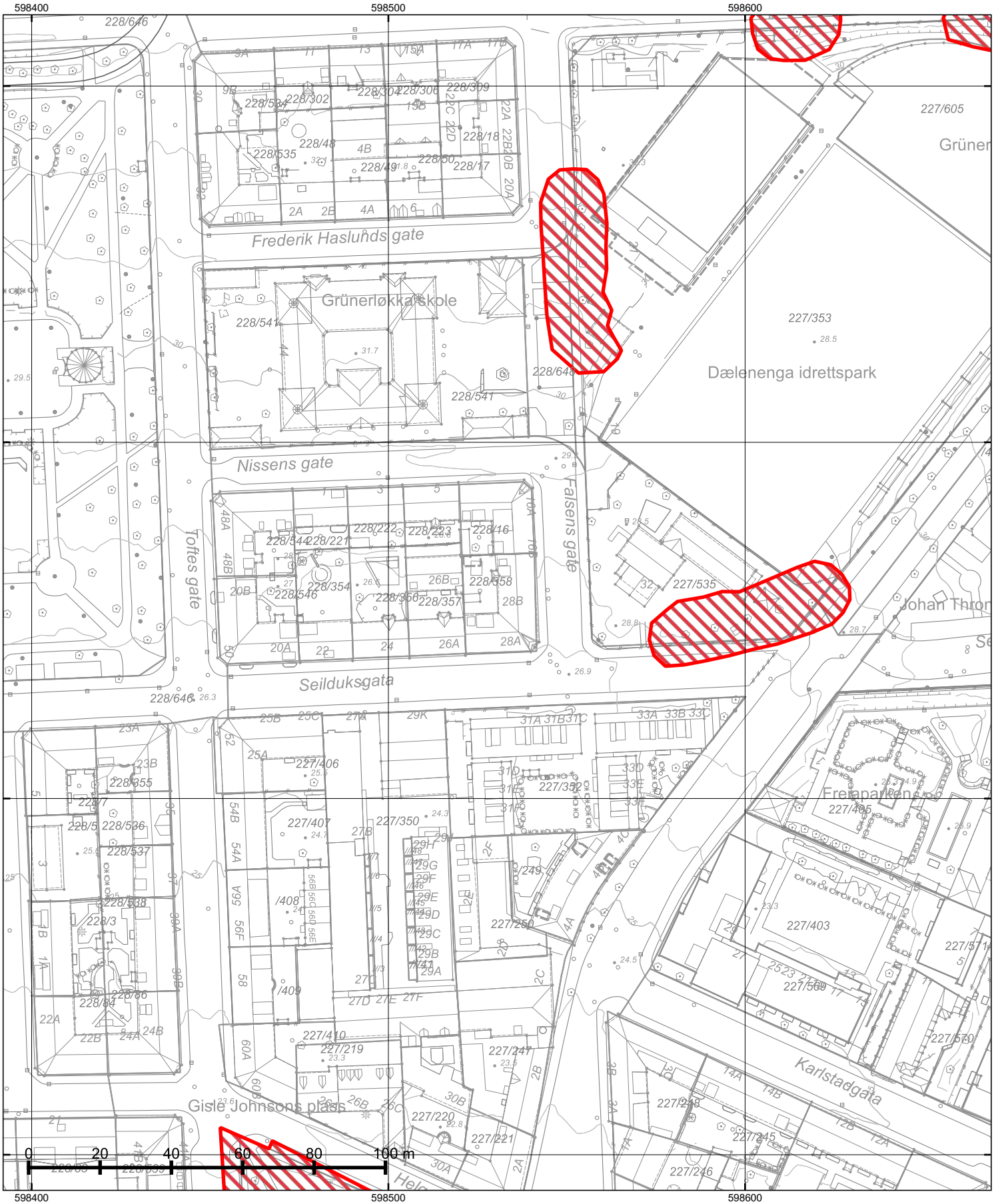
PlottID/Best.nr: 144812/ 86514476
Deres ref.: 42491/ STIANBA
Adresse: SEILDUKSGATA 28B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/358

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

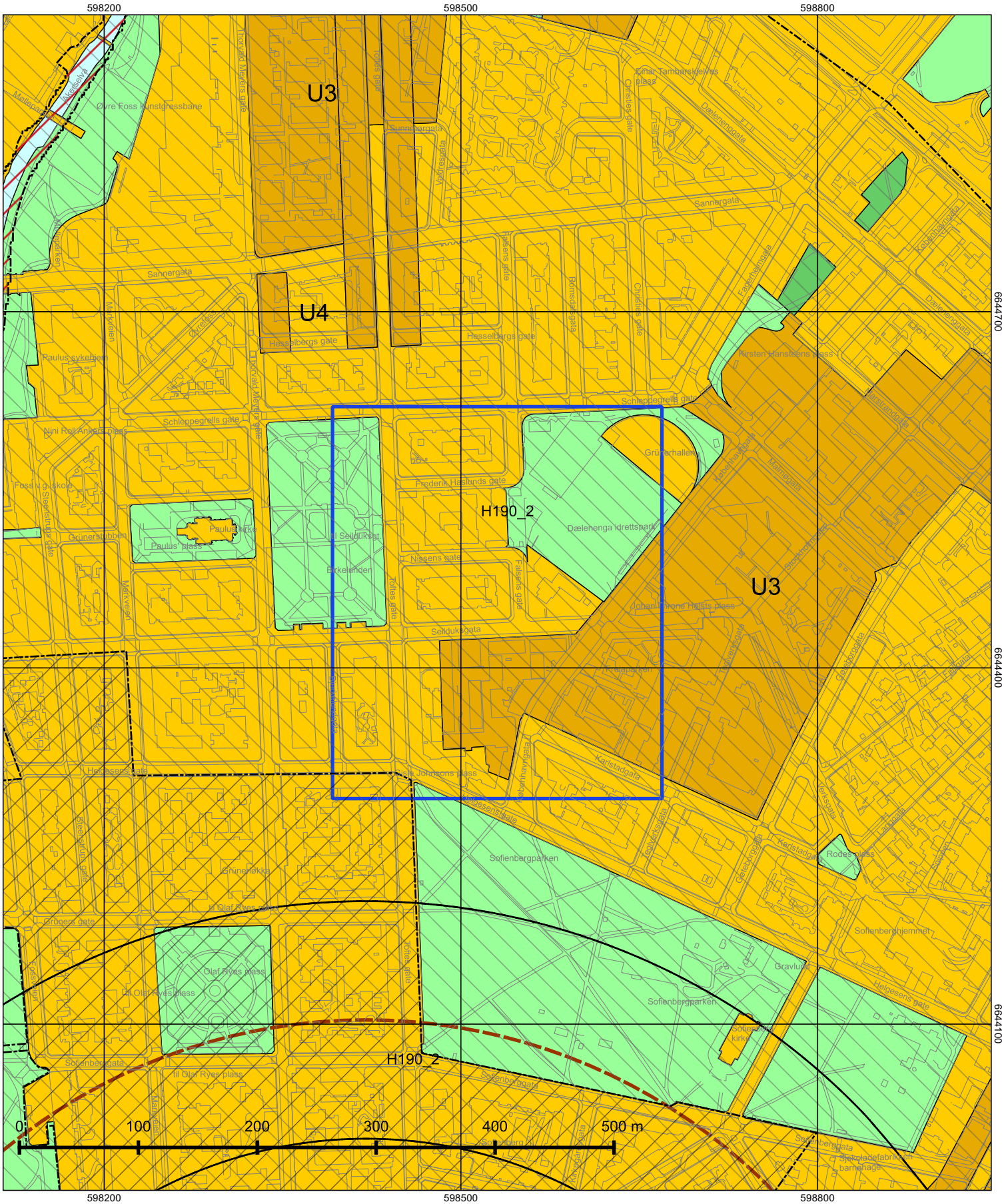
Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

PlottID/Best.nr: 144812/ 86514476
Deres ref.: 42491/ STIANBA
Adresse: SEILDUKSGATA 28B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/358



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144812/86514476
Deres ref.: 42491/ STIANBA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Seilduksgata 28B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Grunerløkka	3 min
Coop Extra Birkelunden	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	12 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Dælenengen ballbane	2 min
Grünerløkka skole	2 min
SATS Ringnes Park	7 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

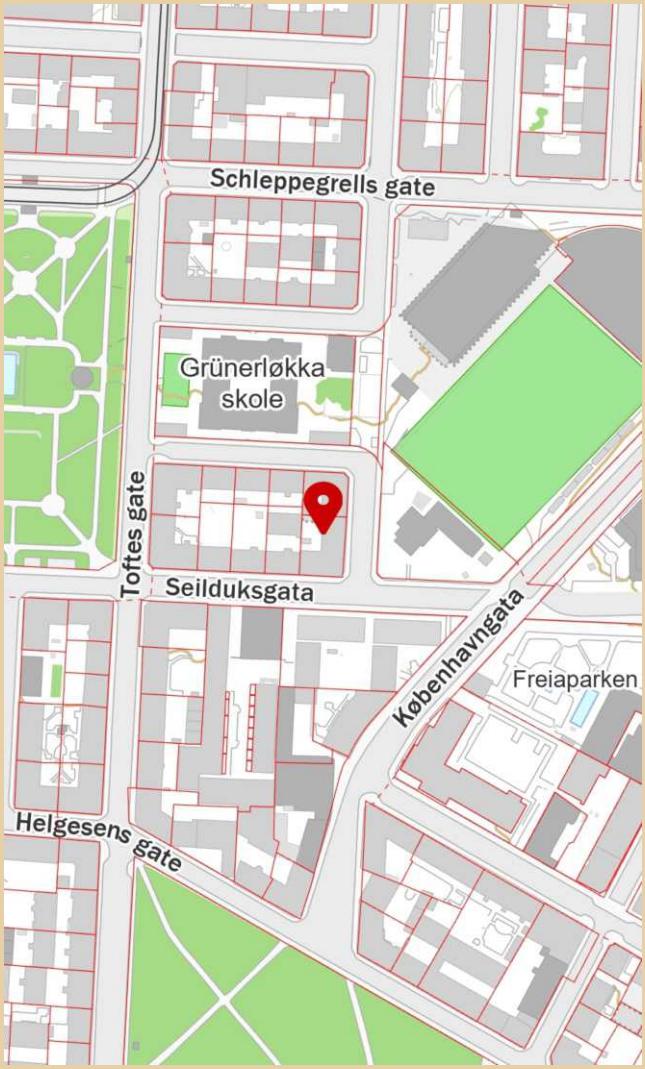
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

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 28 B, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 358, andelsnr. 6 i SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@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.
