PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SEILDUKSGATA 26B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Seilduksgata 26B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seilduksgata 25 - 10873	2 min
Seilduksgata 25 - 10874	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.1 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	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

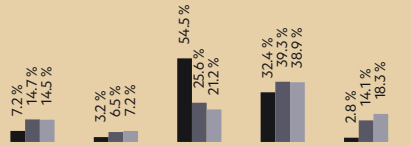
BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	2 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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

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

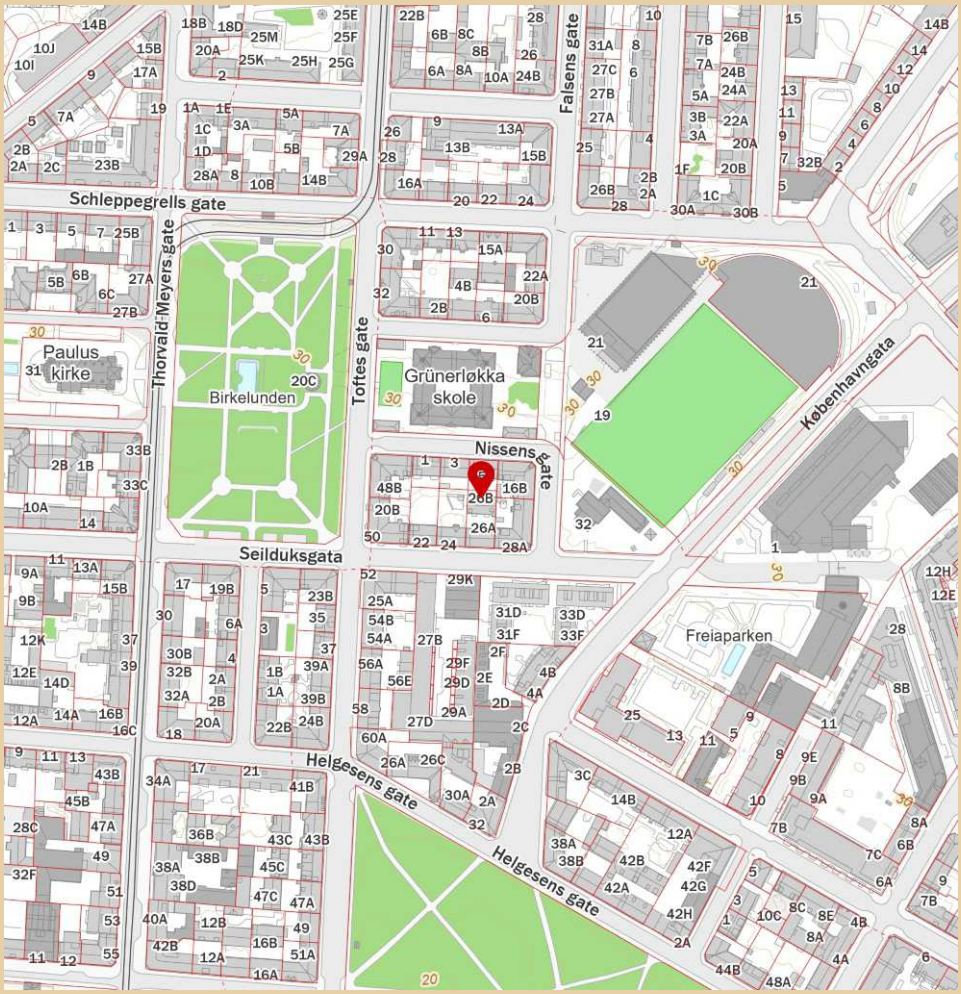
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Seilduksgata 26B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.1 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	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	2 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	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 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

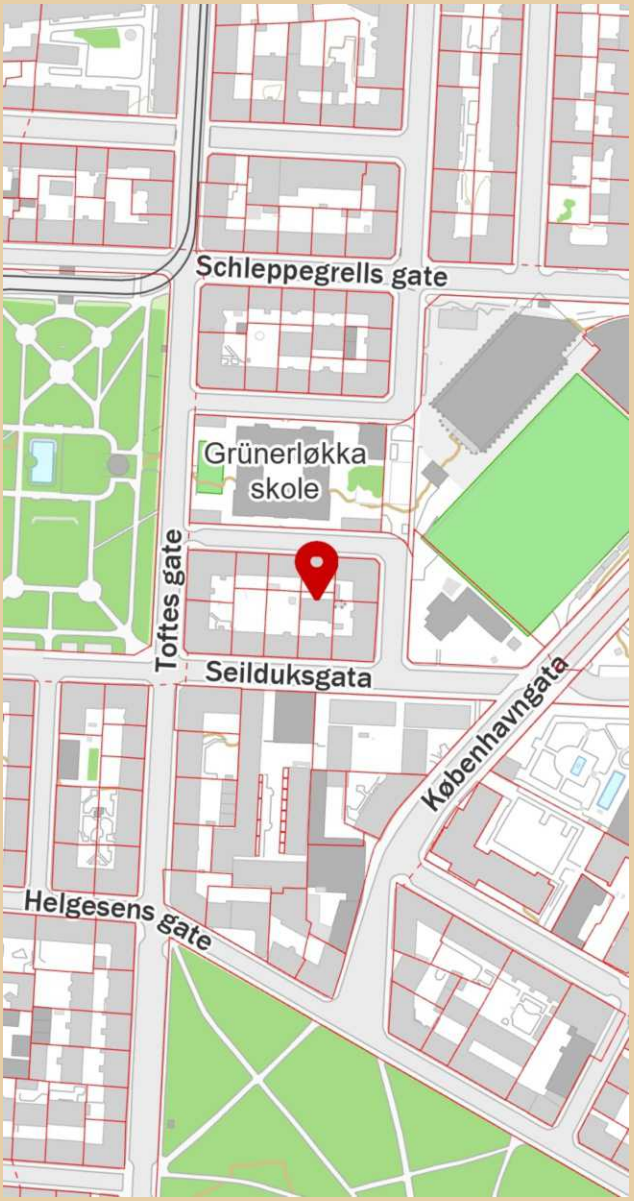
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Seilduksgata 26B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.1 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	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	2 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	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 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

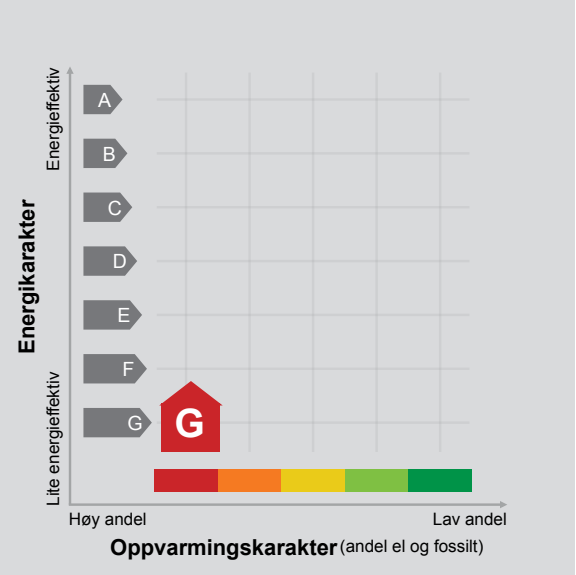
- Trikk
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 26B
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80574800
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-180656
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 775 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 775 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Luft kort og effektivt**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

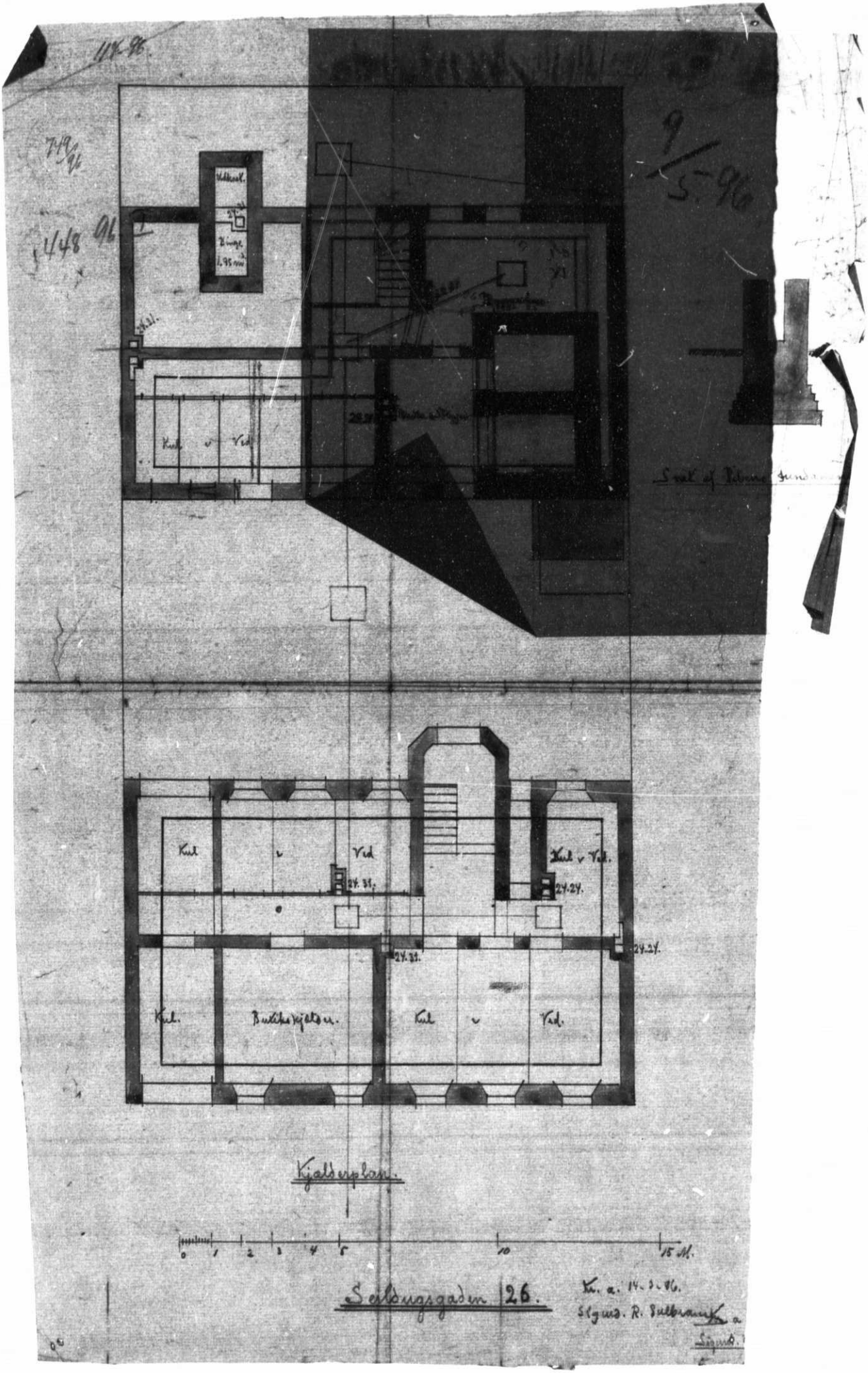
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

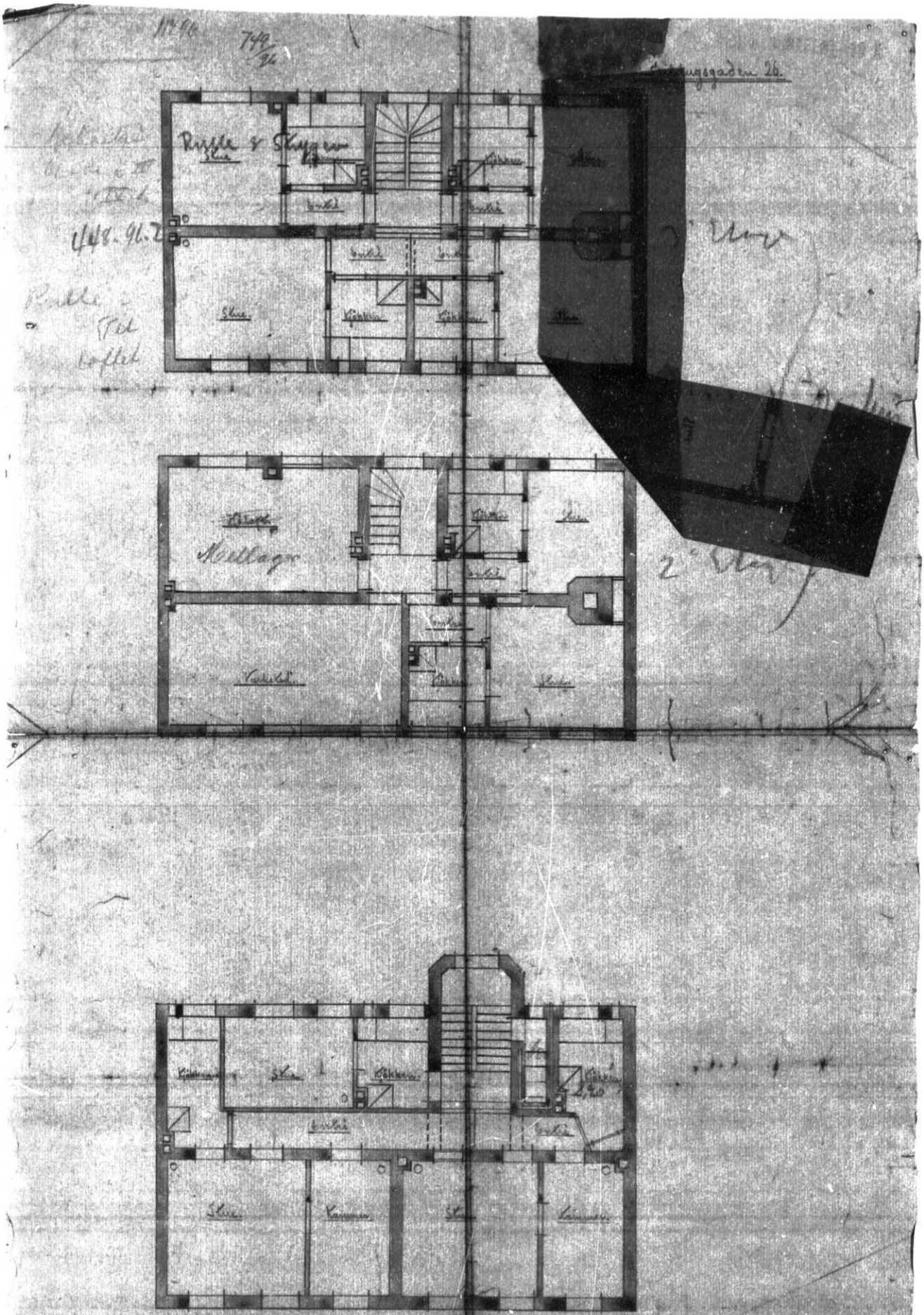


Kjallaraplan.

0 1 2 3 4 5 10 15 M.

Selbúðagata 26.

Kv. a. 14. 2. 96.
Sigm. R. Sulbranson
Sigm.


Ruffle & Skuggen
Mellanlager
2. 3. 4. Etage Plan.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Seilduksgata 26

Dato og sted

Dato: Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår Styreleder som Møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges som Møteleder for Generalforsamlingen

Styrets innstilling: Styreleder velges som Møteleder for Generalforsamlingen

1.3 Valg av sekretær

Styret foreslår Styreleder som sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som sekretær.

Styrets innstilling: Styreleder velges som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Styrets innstilling: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -100 964,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Styrehonoraret økes ikke for perioden 2024-2025 og beholdes likt som perioden 2023-2024.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

Av dette går kr. 72 000,- til styreleder og resterende honorar fordeles på styremedlemmene.

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

Av dette går kr. 72 000,- til styreleder og resterende honorar fordeles på styremedlemmene.

6. Innkomne forslag

6.1

6.2 Overvåkning i fellesarealer

Etter flere tilfeller av tyverier i blokkene har det oppstått et behov for å styrke sikkerheten i sameiets fellesarealer. Overvåkning kan bidra til å forebygge kriminalitet, identifisere uønskede hendelser og øke tryggheten for beboerne.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for å installere en tilfredsstillende overvåkningsløsning i fellesarealene, herunder vurdering av kostnader, personvern og tekniske løsninger, og legger frem en anbefaling for generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret har tidligere utredet saken og kommet frem til at det er lite realistisk og vanskelig å håndheve. I tillegg kreves et slik vedtak overveldende flertall.

Styret innstilling er at saken avslås.

6.3 Ansvar for opprydding av etterlatt søppel i fellesarealer

Det har vært et tilbakevendende problem at fellesarealer belastes med etterlatt møblement og annet søppel når leietakere flytter ut. Ingen tar ansvar for å fjerne dette, noe som fører til ekstra arbeid og kostnader for sameiets øvrige beboere.

Forslag til vedtak: Eiere av utleieleiligheter har ansvar for å sikre at fellesarealer ryddes for etterlatt søppel når deres leietakere flytter ut. Dersom dette ikke etterleves, kan sameiet pålegge eieren å dekke kostnadene for opprydding.

Styrets innstilling: Eiere av utleieleiligheter har ansvar for å sikre at fellesarealer ryddes for etterlatt søppel ved inn og utflytting av deres leietaker. Dersom dette ikke etterleves, kan sameiet pålegge

eieren å dekke kostnadene for opprydding.

6.4 Forslag til vedtak stoppekran

Det antas at stoppekranene i leilighetene ble byttet ut i forbindelse med renovering og oppgradering rundt 2010. Etter funksjonstest er det identifisert at stoppekranene i enkelte leiligheter ikke fungerer som de skal, da de ikke stenger vannet når de skrus igjen. Dette utgjør en betydelig risiko for store materielle skader ved en eventuell vannlekkasje.

Sameiets styre har tidligere forsøkt å holde entreprenøren ansvarlig for feilen, men dette har så langt ikke ført til en tilfredsstillende løsning. Det er avgjørende at problemet utbedres for å sikre at alle beboere har en fungerende stoppekran og dermed muligheten til å begrense skader ved lekkasjer.

Forslag til vedtak: Sameiet iverksetter tiltak for å utbedre stoppekranene, slik at de oppfyller funksjonelle og sikkerhetsmessige krav. Sameiet skal samtidig kreve refusjon fra entreprenøren som utførte arbeidet, eventuelt gjennom juridiske skritt dersom dette anses nødvendig.

Styrets innstilling: Styret pålegges å utrede omfanget og besikte samtlige leiligheter ift. stoppekraner og foreslå tiltak i ekstra ordinært Årsmøte høsten 2025. Samtidig melder inn saken til Finvold Consult AS for vurdering ift. reklamasjonsfristen.

6.5 Forslag til vedtak dører B-oppgang

Ved oppussingen av trappeoppgangene i sameiet ble det satt inn nye dører for å gjenskape byggets opprinnelige uttrykk. I B-blokken har denne utskiftningen ført til at dørene er montert i feil høyde i forhold til leilighetene. Dette har skapt vesentlige problemer for beboerne:

- Enkelte beboere har opplevd å slå hodet i døråpningen på vei ut.

- Hos andre er avstanden mellom dør og gulv så liten at selv en avis eller litt smuss kan forhindre døren fra å åpnes normalt.

-Dette er en brannsikkerhetsrisiko, da dørene kan bli blokkert ved selv minimale hindringer.

Sameiets styre har tidligere forsøkt å holde entreprenøren ansvarlig for feilen, men dette har så langt ikke ført til en tilfredsstillende løsning. Det er avgjørende at problemet utbedres for å sikre trygg ferdsel og oppfylle brannsikkerhetskravene.

Forslag til vedtak: Sameiet iverksetter tiltak for å korrigere dørenes montering i B-blokken, slik at de oppfyller funksjonelle og sikkerhetsmessige krav. Sameiet skal samtidig kreve refusjon fra entreprenøren som utførte oppussingen, eventuelt gjennom juridiske skritt dersom dette anses nødvendig.

Styrets innstilling: Styret pålegges å utrede omfanget og besikte samtlige leiligheter ift. problemet med dører og foreslå tiltak i ekstra ordinært Årsmøte høsten 2025. Samtidig melder inn saken til Finvold Consult AS for vurdering ift. reklamasjonsfristen.

6.6 Barnevognoppbevaring

Hei,

Jeg ønsker å fremme en sak på generalforsamlingen til Sameiet Seilduksgata 26 om

barnevognsituasjonen i blokkene.

For at denne saken skal være tilstrekkelig opplyst ber jeg om en del dokumentasjon i saken. Jeg ønsker innsikt i følgende dokumenter:

- Brannrapport fra 2014
- Prosess for valg av løsning for barnevognsoppbevaring
- Prosess/anbudspapirer for valg av entreprenør for utføring av arbeidet med boden
- Pris på oppføring av boden
- Prosess for involvering av berørte beboere
- En vurdering av valget om ikke å ha en universell utforming av boden, herunder å ikke sette inn en rampe i en bod ment for barnevogner og rullatorer

Jeg ønsker i tillegg en oversikt over hvilke oppgaver Nedre Buskerud Boligbyggelag utfører for sameiet, med medfølgende priser, og en vurdering av styreleders habilitet i alle saker hvor NBBL er involvert.

I innkallingen til generalforsamlingen står det at det skal formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over. Jeg ber om utsatt frist for formulering av forslag, til to dager etter at dokumentasjonen foreligger. Ber derfor også om at dokumentasjonen oversendes i god tid før generalforsamlingen.

Vennlig hilsen,

Maren Veila

Forslag til vedtak: Jeg ber om utsatt frist for formulering av forslag, til to dager etter at dokumentasjonen foreligger. Ber derfor også om at dokumentasjonen oversendes i god tid før generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette er nytt forslag til vedtak Maren Veila:

"Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at sameiet monterer skinner i trappen ned til bod-området i A-blokken for enklere plassering og oppbevaring av barnevogner og rullatorer."

Styrets innstilling:

Styrets oppfatning er at kjellernedgangen allerede er smal og det er vanskelig å transportere ting opp og ned til bod. Montering av skinner i trinnene vil forverre denne situasjonen. Styrets innstilling er at saken avslås.

6.7 Opprettelse av kontaktinformasjon for beboere

Flere leiligheter i sameiet er leid ut, og leietakerne er ofte ikke medlem av sameiets Facebook-gruppe. Det burde for øvrig ikke være et krav å være på Facebook for å kunne kommunisere med naboer. Dette har tidvis gjort det vanskelig å melde fra om støy og andre viktige beskjeder til riktig enhet.

Forslag til vedtak: Sameiet oppretter en oppdatert oversikt over beboere, inkludert kontaktinformasjon, som gjøres tilgjengelig for styret og eventuelt for beboerne i en hensiktsmessig form. Eierne av utleieleiligheter har ansvar for å oppdatere sameiet med

kontaktinformasjon til sine leietakere.

Styrets innstilling: Styret har allerede utarbeidet en slik oversikt og av hensyn til personvern kan ikke dette deles fritt med andre andelseiere.

Styrets innstilling er at saken avslås.

7. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder

7.1 Styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2023 og står nå på valg. Nåværende styreleder stiller til gjenvalg om ønskelig.

Forslag til vedtak: Jon-Ivar Windstad velges for en ny 2 års periode som styreleder

Styrets innstilling: Jon-Ivar Windstad velges for en ny 2 års periode som styreleder.

7.2 Styremedlemmer

Begge styremedlemmene ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg før i 2026.

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2025

Jon Ivar Windstad

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Seilduksgata 26

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Seilduksgata 26 ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 996454444. Sameiet består av 19 boligseksjoner og 01 næringsseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Sameiet Seilduksgata 26 er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 996454444, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo Kommune.

Gårds- og bruksnummer

228 357

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Jon Ivar Windstad
Styremedlem, Imke Wojanowski-Schöberle
Styremedlem, Eva Hjerkinn

Valgkomitè: Ingen

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 3 styremøter og behandlet og protokollert 7 saker. Styret har imidlertid hatt jevnlig kontakt på mail om ulike saker som har berørt sameiet og som har måttet løses. Det ble vedtatt blant annet å kjøpe inn ute bod uten at dette ble gjort i et formelt styremøte.

Ved gjennomgang med representant fra Brannvesenet , ble det påpekt at det er brannfarlig og ulovlig å oppbevare ting i trappoppgang. Det ble da særlig fokusert på barnevogner som sto plassert i oppgang A.

Som et ledd i dette å innfri lovverket gikk styre til investering av en liten bod som ble plassert i bakgården til bygg B slik at barnevogner kunne plasseres der.

Vinteren 2023/2024 var svært kald, noen som førte til flere frossen rør, forsikringssak osv. Det ble avdekket at rør går i yttervegg og ikke er tilstrekkelig isolert, noe som er en feil gjort av utbygger.

Styret ved styreleder har jobbet iherdig med å få fremdrift for å fullføre prosjektet som Finvold prosjekt Consult AS er engasjert for å fullføre. Dessverre opplever styret at Finvold ikke prioriterer og er passiv. Vi har siden sist årsmøte skrevet flere mail og anmodet Finvold om et møte for å få fremlagt følgende:

Vi har behov for følgende:

Klargjøring av hva som var FPC oppdrag

Hva som skulle utføres iht. vedtaket fra retten

Hva gjenstår av arbeid for at prosjektet er å anse som ferdig.

Fremdriftsplan på resterende arbeid med tidslinje.

En vurdering av FPC om det er behov for å bytte kontaktperson/prosjektleder til en som er motivert for å fullføre.

Til tross for flere anmodninger har disse mailene ikke blitt besvart, men vi har kunnet se at noe oppgaver har blitt tatt tak i før de har gått over i passiv igjen.

Styret skulle ønske at man kunne fremlegge noe mer positiv informasjon om dialogen med Finvold, men dessverre ser siste året ut til å være likt tidligere år. Vi har i januar 2025 gjort nye frem støtt ovenfor firmaet og lagt til eierne på anmodning om møte. Vi håper at vi skal få til et møte selv om responsen har vært lav.

Det er påpekt flere feil og mangler, både ved dører og VVS til Finvold, men det besvares ikke og derfor må vi få berammet et møte.

Vi ser fortsatt at vedlikeholdsbehovet er stort i sameiet og til tross for noen små reperasjoner så er etterslepet veldig stort. Vi ser samtidig at de høye kostnadene og de nødvendige økningene av fellesutgifter for å holde et forsvarlig driftsbudsjett ikke har gitt frihet til å ta større vedlikehold.

Vi ser at ytterdørene må skiftes og er i dialog med en som kan lage dette for oss.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdi bevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen. Dessverre har det ikke vært økonomisk frihet til å ta annet en det som absolutt er nødvendig

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Seilduksgata 26.

Saker som er under arbeid:

- Møte med Finvold Prosjekter Consult AS
- Skadedyr kontroll av kjellerne
- Tilrettelegging for Fiber i kjelleren, med tanke på å bytte en gang i fremtiden
- Innhenting av priser for et HMS system

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Kun utført mindre vedlikehold på dører, porter og låser
- Ryddet i kjeller, fjerning av fuktige ting for å unngå råte.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Dessverre har Sameiet ikke noe systematisk HMS system, selv om det er lovpålagt.

Økonomien har hindret oss i å etablere det.

Vi er imidlertid i kontakt med forretningsfører for å få en pris på et HMS system som de har.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Forsikringsselskap IF med forsikringsnummer SP1711179.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyr forsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. Da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikrings selskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

18.02.2025

Jon Ivar Windstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap Sameiet Seilduksgata 26 - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	743 311	747 260	744 560	963 768
Sum inntekter		**743 311**	**747 260**	**744 560**	**963 768**
Kostnader					
Personalkostnader	2	139 202	51 345	104 000	114 100
Kommunale avgifter		162 831	137 336	185 000	187 459
Strøm og annen energi	3	22 425	12 735	31 000	30 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	162 334	123 405	200 000	186 000
Løpende driftskostnader	5	43 396	36 018	35 000	54 000
Administrativ konsulentbistand	6	65 801	101 624	104 000	71 523
Digitale tjenester		60 409	58 056	60 000	63 525
Forsikringer		110 829	92 737	103 000	132 163
Andre driftskostnader	7	4 597	5 733	17 500	7 000
Sum driftskostnader		**771 824**	**618 989**	**839 500**	**845 770**
Driftsresultat		**-28 513**	**128 271**	**-94 940**	**117 998**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		767	4 330	3 000	0
Rentekostnader		73 029	71 947	70 000	76 254
Andre finanskostnader		189	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-72 451**	**-67 617**	**-67 000**	**-76 254**
Årets resultat		**-100 964**	**60 655**	**-161 940**	**41 744**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-100 964	60 655	0	0
Sum disponeringer		**-100 964**	**60 655**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Tilgode på IN-ordning		0	50 753
Andre fordringer		103 047	62 091
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		166 792	278 169
Innestående på særvilkår - skattetrekk		16	5 364
Sum omløpsmidler		**269 854**	**396 377**
SUM EIENDELER		**269 854**	**396 377**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-829 068	-728 104
Sum egenkapital	**8**	**-829 068**	**-728 104**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	965 432	1 012 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 224	70 640
Skyldig off. myndigheter		0	7 652
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	10	58 762	0
Påløpne renter		388	394
Annen kortsiktig gjeld		8 117	33 332
Sum gjeld		**1 098 923**	**1 124 481**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**269 854**	**396 377**

Sted:_____, dato:_____

Jon Ivar Windstad	Eva Hjerkinn	Imke Wojanowski-Schöberle
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	714 811	747 260
3630 Internett / Bredbånd	28 500	0
Sum	**743 311**	**747 260**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	122 000	45 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 202	6 345
Sum	**139 202**	**51 345**

Konto 5330 "styrehonorar" gjelder utbetaling styrehonorar fra 2023 kr 22 000,00, utbetalt styrehonorar 2024 kr 48 500,00 og avsatt styrehonorar 2024 som utbetales i 2025 kr 51 500,00.

Antall årsverk sysselsatt:0,00

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	22 425	12 735
Sum	**22 425**	**12 735**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 415	61 441
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	60 588	55 290
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 331	6 674
Sum	**162 334**	**123 405**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	11 617	0
6360 Renhold	26 100	25 650
6395 Sommer og vintervedlikehold	5 679	0
6780 Andre driftsavtaler	0	10 368
Sum	**43 396**	**36 018**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6710 Forretningsførerhonorar	62 812	58 445
6711 Honorar administrative tjenester	2 989	43 180
Sum	**65 801**	**101 624**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6553 Lisenskostnader	100	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 421
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	115
7770 Bank og kortgebyrer	1 714	4 217
7790 Annen kostnad	2 783	-20
Sum	**4 597**	**5 733**

Note 8 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	-829 068	-728 104
SUM EGENKAPITAL	**-829 068**	**-728 104**

Sameiets egenkapital er negativ grunnet utført vedlikehold i sameiet som er finansiert med låneopptak. Det forventes at egenkapitalen vil være negativ i noen år fremover. Styret har økt felleskostnader med 20% fra 1.januar 2025 til å styrke egenkapital.

Note 9 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ref.lån i Sparebanken Øst
Lånenummer:	**83987219974**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 065 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	27 696
Opptak i perioden:	993 128
Lånesaldo 31.12:	**965 432**
Saldo 5 år frem i tid:	671 459

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987219974	2	61 499	122 998
	1	61 498	61 498
	2	53 689	107 378
	2	53 688	107 376
	2	52 714	105 428
	1	52 713	52 713
	3	49 784	149 352
	1	48 808	48 808
	2	43 928	87 856
	1	41 975	41 975
	1	29 285	29 285
	1	25 380	25 380
	1	25 379	25 379

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 10 - Påløpt personalkostnader og styrehonorar

	År 2024	År 2023
2931 Påløpt styrehonorar	58 762	0
Sum	**58 762**	**0**

Konto 2931 " påløpt styrehonorar" viser avsatt/ikke utbetalt styrehonorar til 2024 kr 51 500,00 og avsatt arbeidsgiveravgift til avsatt styrehonorar kr 7 261,50.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Seilduksgata 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Seilduksgata 26

Styreleder	Jon Ivar Windstad (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Imke Wojanowski-Schöberle (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Eva Hjerkinn (sign.)	25.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251314

Selger 1 navn
Martin Dybdrodt Amundsen

Gateadresse
Seilduksgata 26B

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP1711179

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: 38251314

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av silikonfuger langs gulv på hele badet. Bytte av silikonfug mellom gulv og tak i dusj.
Arbeid utført av	Urbana Fasade AS

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

Beskrivelse	Murgård fra ca 1898 på Grünerløkka. Kjelleren er "rå". Avfukter er installert.

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

Beskrivelse	Mugg- eller sopputvikling på vegg enkelte steder der møbel har stått inntil vegg. Styret har vært på befaring og har antatt at det skyldes at møbel har stått for tett inntil murvegg, noe som har ført til for dårlig luftsirkulasjon langs vegg. Møblene ble flyttet noe ut fra vegg og veggen ble vasket/renset. Etter disse tiltakene har det ikke vært registrert ny mugg- eller sopputvikling. Spor etter rotter/mus har ikke vært observert etter at mottiltak i kjeller ble installert av Pelias.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet platetopp, montert komfyrvakt. Montert eget støpsel på platetopp, da både stekeovn og platetopp var koblet i samme støpsel.
Arbeid utført av	Elektriker Gruppen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 38251314

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	Ettermontering av balkong / Bytte av vinduer
Arbeid utført av	Østlandske Balkong & Fasadeentreprenør AS / Palmgren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Finvold consult AS er engasjert for å fullføre prosjekt med leilighetens inngangsdør.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taket i gang er byttet etter vannlekkasje fra leiligheten over. Etter at lekkasjen over var utbedret av rørlegger ble taket i gangen åpnet. Det ble søkt etter, men ikke gjort funn av fukt før nytt tak ble lagt. Arbeidet ble utført av KAPH Entreprenør AS

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	Sameiet i øst har ytret ønske om at fasaden på vår østvegg utbedres. Dette har ikke vært prioritert av Sameiet Seilduksgata 26.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251314

Tilleggskommentar

NIL

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: 38251314

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Amundsen	74f40c342cabbd5a48107 08897b73acb92d2b5fe	07.10.2025 20:50:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251314

- 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

Vedtatt i årsmøte den 23. mars 2010 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Endret på årsmøte 16. mars 2022

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Seilduksgata 26 (heretter Sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 228 bnr 357, Seilduksgata 26 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken i henhold til oppdelingsbegjæring datert 17.06.10, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Seksjonseiere med balkonger er ansvarlige for vedlikehold av denne, herunder rensing av sluk, nærliggende takrenner, gulv, membran, rekkverk og andre konstruksjonselementer i balkongen. Formålet med bestemmelsen er at de øvrige seksjonseierne ikke skal kunne belastes for ikke å disponere balkong.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
BRANNFORSKRIFTER

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i henhold til de lover og forskrifter som gjelder.

§ 7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
SALG - UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av årsmøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder samt minst to eller eventuelt tre andre medlemmer etter årsmøtets beslutning.Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

1 felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder seksjonseier som bare består av boligseksjoner. I andre seksjonseier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon,har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12
INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal ett forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering,

- Styrets årsberetning,
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til

  eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e. Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet er ikke revisjonspliktig jf. Eierseksjonsloven § 65. Sameiet kan likevel velge å ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil sameiet sier opp avtalen eller ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder seksjonseier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre

fjerdedeler er boligseksjoner. I slike seksjonseier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om bokføring av 19. november 2004 nr. 73.)

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. §6 i vedtektene.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg Hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for

årsmøtet til avgjørelse.

§20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§22
PLANLAGT UTBYGGING AV LOFT/ANDRE SEKSJONER OG RESEKSJONERING

Seksjonseierne forplikter seg til å samtykke til reseksjonering i forbindelse med utbygging, og en eventuell nødvendig bruksendring av seksjoner ved kjøp av den aktuelle seksjon. Ved det eventuelt videresalg vil ny seksjonseier også forplikte seg til å medvirke til reseksjonering på samme vilkår. Selger bekoster reseksjonering og bruksendring. Denne paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra seksjonseierne.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Seilduksgata 26 torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Ola Fæhn har gitt fullmakt til Sofie Fæhn

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte:

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 1

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 12

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges som Møteleder for Årsmøtet

Vedtak:

Styreleder velges som Møteleder for Årsmøtet

1.3 Valg av sekretær

Styreleder velges som sekretær.

Vedtak:

Styreleder velges som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Valgt ble:

1.5 Godkjenning av innkalling

Årsmøtet Godkjenner innkalling

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble:

Jan Olav Hovet

Sverre Nordlie

1.7 Godkjenning av dagsorden

Årsmøtet godkjenner dagsorden

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner dagsorden

2. Årsmelding fra styret for 2024

Årsmøtet godkjenner årsmeldingen fra styret

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner årsmeldingen fra styret.

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -100 964,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -100 964,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Vedtak:
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

Av dette går kr. 72 000,- til styreleder og resterende honorar fordeles på styremedlemmene.

Styrets innstilling:

Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

Av dette går kr. 72 000,- til styreleder og resterende honorar fordeles på styremedlemmene.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

Av dette går kr. 72 000,- til styreleder og resterende honorar fordeles på styremedlemmene.

6. Innkomne forslag

6.1

Vedtak:
Ingen sak

6.2 Overvåkning i fellesarealer

Etter flere tilfeller av tyverier i blokkene har det oppstått et behov for å styrke sikkerheten i sameiets fellesarealer. Overvåkning kan bidra til å forebygge kriminalitet, identifisere uønskede hendelser og øke tryggheten for beboerne.

Styrets innstilling:

Styret har tidligere utredet saken og kommet frem til at det er lite realistisk og vanskelig å håndheve. I tillegg kreves et slik vedtak overveldende flertall.

Styret innstilling er at saken avslås.

Vedtak:
Årsmøte avslår saken da styret tidligere har utredet saken og at det kreves overveldende flertall.

6.3 Ansvar for opprydding av etterlatt søppel i fellesarealer

Det har vært et tilbakevendende problem at fellesarealer belastes med etterlatt møblement og annet søppel når leietakere flytter ut. Ingen tar ansvar for å fjerne dette, noe som fører til ekstra arbeid og kostnader for sameiets øvrige beboere.

Styrets innstilling: Eiere av utleieleiligheter har ansvar for å sikre at fellesarealer ryddes for etterlatt søppel ved inn og utflytting av deres leietaker. Dersom dette ikke etterleves, kan sameiet pålegge eieren å dekke kostnadene for opprydding.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at eiere av utleieleiligheter og andelseiere har ansvar for å sikre at fellesarealer ryddes for etterlatt søppel ved inn og utflytting av deres leietaker, andelseiere har også dette ansvaret. Dersom dette ikke etterleves, kan sameiet pålegge eieren å dekke kostnadene for opprydding.

6.4 Forslag til vedtak stoppekran

Det antas at stoppekranene i leilighetene ble byttet ut i forbindelse med renovering og oppgradering rundt 2010. Etter funksjonstest er det identifisert at stoppekranene i enkelte leiligheter ikke fungerer som de skal, da de ikke stenger vannet når de skrus igjen. Dette utgjør en betydelig risiko for store materielle skader ved en eventuell vannlekkasje.

Sameiets styre har tidligere forsøkt å holde entreprenøren ansvarlig for feilen, men dette har så langt ikke ført til en tilfredsstillende løsning. Det er avgjørende at problemet utbedres for å sikre at alle beboere har en fungerende stoppekran og dermed muligheten til å begrense skader ved lekkasjer.

Styrets innstilling:
Styret pålegges å utrede omfanget og besikte samtlige leiligheter ift. stoppekraner og foreslå tiltak i ekstra ordinært Årsmøte høsten 2025. Samtidig melder inn saken til Finvold Consult AS for vurdering ift. reklamasjonsfristen.

Vedtak:
Årsmøte vedtak: Styret pålegges å utrede omfanget og besikte samtlige leiligheter ift. stoppekraner og foreslå tiltak i ekstra ordinært Årsmøte høsten 2025. Samtidig melder inn saken til Finvold Consult AS for vurdering ift. reklamasjonsfristen.

6.5 Forslag til vedtak dører B-oppgang

Ved oppussingen av trappeoppgangene i sameiet ble det satt inn nye dører for å gjenskape byggets opprinnelige uttrykk. I B-blokken har denne utskiftningen ført til at dørene er montert i feil høyde i forhold til leilighetene. Dette har skapt vesentlige problemer for beboerne:

- Enkelte beboere har opplevd å slå hodet i døråpningen på vei ut.

- Hos andre er avstanden mellom dør og gulv så liten at selv en avis eller litt smuss kan forhindre døren fra å åpnes normalt.

-Dette er en brannsikkerhetsrisiko, da dørene kan bli blokkert ved selv minimale hindringer.

Sameiets styre har tidligere forsøkt å holde entreprenøren ansvarlig for feilen, men dette har så langt ikke ført til en tilfredsstillende løsning. Det er avgjørende at problemet utbedres for å sikre trygg ferdsel og oppfylle brann sikkerhetskravene.

Styrets innstilling:

Styret pålegges å utrede omfanget og besikte samtlige leiligheter ift. problemet med dører og foreslå tiltak i ekstra ordinært Årsmøte høsten 2025. Samtidig melder inn saken til Finvold Consult AS for vurdering ift. reklamasjonsfristen.

Vedtak:
Årsmøtets Vedtak:

Styret pålegges å utrede omfanget og besikte samtlige leiligheter ift. problemet. Styret sender over dokumentasjon på brannfarlig situasjon ifb. dør til Byantikvaren for tilbakemelding. Samtidig innhente en håndverker som kan utføre en løsning evt. sette inn en midlertidig dør. Saken er en haste sak. Samtidig melder inn saken til Finvold Consult AS for vurdering ift. reklamasjonsfristen.

6.6 Barnevognoppbevaring

Hei,

Jeg ønsker å fremme en sak på generalforsamlingen til Sameiet Seilduksgata 26 om barnevognsituasjonen i blokkene.

For at denne saken skal være tilstrekkelig opplyst ber jeg om en del dokumentasjon i saken. Jeg ønsker innsikt i følgende dokumenter:

- Brannrapport fra 2014
- Prosess for valg av løsning for barnevognsoppbevaring
- Prosess/anbudspapirer for valg av entreprenør for utføring av arbeidet med boden
- Pris på oppføring av boden
- Prosess for involvering av berørte beboere
- En vurdering av valget om ikke å ha en universell utforming av boden, herunder å ikke sette inn en rampe i en bod ment for barnevogner og rullatorer

Jeg ønsker i tillegg en oversikt over hvilke oppgaver Nedre Buskerud Boligbyggelag utfører for sameiet, med medfølgende priser, og en vurdering av styreleders habilitet i alle saker hvor NBBL er involvert.

I innkallingen til generalforsamlingen står det at det skal formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over. Jeg ber om utsatt frist for formulering av forslag, til to dager etter at dokumentasjonen foreligger. Ber derfor også om at dokumentasjonen oversendes i god tid før generalforsamlingen.

Vennlig hilsen,

Maren Veila

Forslag til vedtak fra innsender:

"Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at sameiet monterer skinner i trappen ned til bod-området i A-blokken for enklere plassering og oppbevaring av barnevogner og rullatorer."

Styrets innstilling:

Styrets oppfatning er at kjellernedgangen allerede er smal og det er vanskelig å transportere ting opp og ned til bod. Montering av skinner i trinnene vil forverre denne situasjonen. Styrets innstilling er at saken avslås.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret undersøker muligheten for å legge en planke i trinnene slik at en barnevogn kan trilles ned i kjelleren. Planken vurderes om den kan festes evt. være løs. Barnevognen skal settes inn i egen bod.

6.7 Opprettelse av kontaktinformasjon for beboere

Flere leiligheter i sameiet er leid ut, og leietakerne er ofte ikke medlem av sameiets Facebook-gruppe. Det burde for øvrig ikke være et krav å være på Facebook for å kunne kommunisere med naboer. Dette har tidvis gjort det vanskelig å melde fra om støy og andre viktige beskjeder til riktig enhet.

Styrets innstilling:

Styret har allerede utarbeidet en slik oversikt og av hensyn til personvern kan ikke dette deles fritt med andre andelseiere.

Styrets innstilling er at saken avslås.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar styrets innstilling at saken avslås.

7. Valg

7.1 Styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2023 og står nå på valg. Nåværende styreleder stiller til gjenvalg om ønskelig.

Styrets innstilling:

Jon-Ivar Windstad velges for en ny 2 års periode som styreleder.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar styrets innstilling at Jon-Ivar Windstad velges for en ny 2 års periode som styreleder.

7.2 Styremedlemmer

Begge styremedlemmene ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg før i 2026.

Vedtak:
Ingen valg.

Protokoll for Sameiet Seilduksgata 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Ivar Windstad (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Jon Ivar Windstad (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Jan Olav Hovet (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Sverre Nordlie (sign.)	14.04.2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Seilduksgata 26B , 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 357, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18585-1708 **Referansenummer:** MJ2717

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell

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.

Norsk Byggsakkyndig AS

Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig



Sven Landell
Uavhengig Takstingeniør
sven@landell.no
997 24 933

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

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.

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard på overflater, teknisk utstyr og innredninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård fra 1898 fundamentert på ukjent grunn. Grunnmur av mur e.l. Fasader med teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med takstein e.l. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 2017. Enkle eldre vinduer fra byggeår på ett soverom og forblendet vindu mot balkong. Profilert brannklassifisert B-30 entrédør med glassfelt. Tofløyet balkongdør med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 2017. Sørvendt balkong på ca. 4 m² med flislagt gulv. Rekkverk i metall.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv i bad, ellers parkett i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte glatte flater i øvrige rom. Himlinger med malte glatte flater i alle rom. Downlights i entré og bad.
Trebjelkelag i etasjeskiller.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Fabrikkmalte glatte dører.
Garderobeskap i begge soverom.
Dørtelefon med portåpner.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2010 med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i mørk glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Besiktelsen er basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med beige glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benk. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn fra 2023 og nedfelt platetopp 2024. Komfyrvakt montert 2024.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Besiktet i rørskap til sprinkelanlegg i entré og rørskap i bad.
Avløpsrør i støpejern, observert i kjeller. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen.
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på 120 L fra 2010 plassert i kjøkkenbenk. Det anbefales alltid å plassere varmtvannsberedere i rom med sluk.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
AB pulverapparat på 6 kg. Felles brannvarslingssystem i bygningen.
Sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

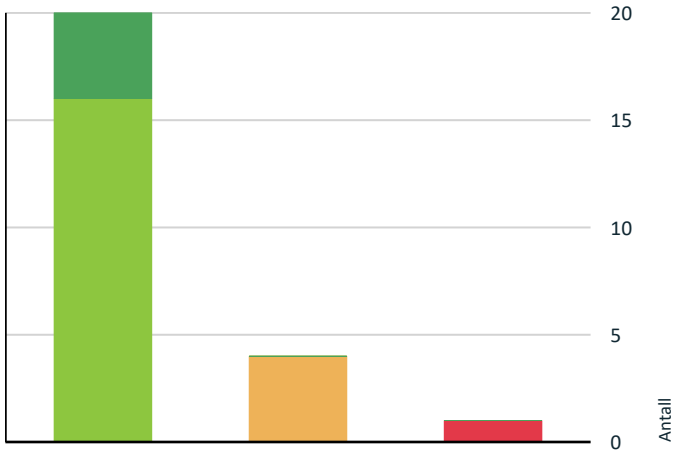
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er tidligere ombygd og mulig slått sammen med naboleilighet.

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

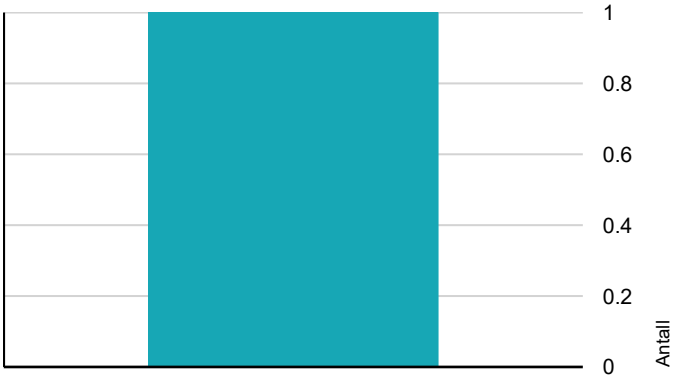
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Tilstanden er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/rekvirents opplysninger og fremlagte dokumenter. 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. Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer 2

Enkle eldre vinduer fra byggeår på ett soverom og forblendet vindu mot balkong.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Vinduer er generelt i dårlig forfatning. Betydelig råteskader i forblendet vindu mot balkong.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av vinduer i nær fremtid. Det anbefales at forblendet vindu fjernes og at åpningen mures igjen. Det bør undersøkes nærmere om dette kan utføres i regi av sameiet eller ikke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forblendet vindu mot balkong.



Smalt vindu i soverom

TG 1 Dører

Profilert brannklassifisert B-30 entrédør med glassfelt. Tofløyet balkongdør med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på ca. 4 m² med flislagt gulv. Rekkverk i metall.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygård fra 1898 fundamentert på ukjent grunn. Grunnmur av mur e.l. Fasader med teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med takstein e.l

Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Enkelte avflassinger av puss på fasade og rundt portrom. Store skjevheter på støttemur mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det må påregnes noe fasadearbeid og oppretting av støttemur i regi av sameie.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv i bad, ellers parkett i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte glatte flater i øvrige rom. Himlinger med malte glatte flater i alle rom. Downlights i entré og bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i begge soverom.
Dørtelefon med portåpner.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2010 med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i mørk glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Besiktelsen er basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 53 mm. høydeforskjell på toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av servantskap i mørk glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med beige glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benk. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn fra 2023 og nedfelt platetopp 2024. Komfyrvakt montert 2024.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Besiktet i rørskap til sprinkelanlegg i entré og rørskap i bad.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i støpejern, observert i kjeller. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Noe kondens kan oppstå på vinduer og svertesopp/muggsopp bak innredninger m.m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør luftes via vinduer ved matlaging og bruk av vann. Innredninger m.m. mot hjørner og vegger uten god ventilering bør unngås.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 L fra 2010 plassert i kjøkkenbenk. Det anbefales alltid å plassere varmtvannsberedere i rom med sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt, foreligger det alltid fare for varmeutvikling og brann.

TG 1 Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.

TG 0 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 med automatsikringer plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1898 Anlegget er tilsynelatende oppgradert etter byggeår, men det er ukjent når dette er utført.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæringer foreligger hos eier. Samsvarserklæring foreligger hos eier.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
    Nei



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.

AB pulverapparat på 6 kg. Felles brannvarslingssystem i bygningen. Sprinkelanlegg.

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

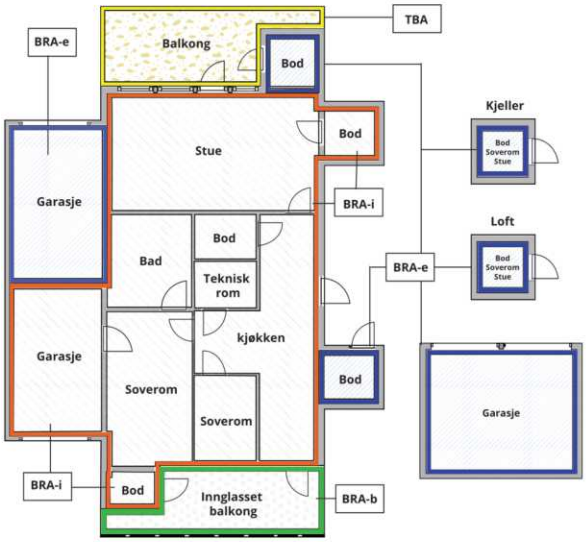
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	52			52	4
Kjeller		4		4	
SUM	**52**	**4**			**4**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med Leika BLK2GO 3D skanner til 51,65 m² oppjustert til 52 m². Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Til orientering kan vedtekter endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie, er den eneste måten å få varig bruksrett foregå gjennom tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er tidligere ombygd og mulig slått sammen med naboleilighet.

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)**
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Sven Landell	Takstingeniør
	Martin Dybdrodt Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	357		16	490 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Seilduksgata 26B

Hjemmelshaver
Amundsen Martin Ivar Dybdrodt

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Seilduksgata	51 / 989	971276096

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på populære Grünerløkka i en stille og tilbaketrukket gate, men med kort avstand til bylivet og alt du måtte ønske deg av butikker og servicetilbud. Her finner du Grünerløkkas urbane bydelsliv rett ut hoveddøren med alt denne spennende bydelen kan by på av shopping, gastronomi, uteliv og all slags hygge. God tilgang til matforretninger som Kiwi, stor og flott Meny-forretning på Ringnes Park, søndagsåpen Joker og Bunnpris. Rikelig med kaféer og butikker i nærheten. Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs aktiviteter. Området tilbyr gode forbindelser til Oslo generelt gjennom offentlig kommunikasjon som buss og trikk.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Opparbeidet rolig indre gård med sittebenker og beplantning. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniøren ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bebyggelsen

Sameiet Seilduksgata er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276096 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Den aktuelle seksjonen ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Andelen har eksklusiv bruksrett til bod på ca. 4 m² i kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.10.2025	Sendt via system	Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.10.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2025	Hjemmelsforhold, adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal	Innhentet		Nei
Eier	09.10.2025	Under befaring	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring. Bytte taklamper i stue, kjøkken og 2 soverom bytte 2 dimmer stue / kjøkken mot bryter bytte vifter i bad.	09.08.2019	KW Elektro AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring. Byttet platetopp, montert komfyrvakt. Montert eget støpsel på platetopp, da både stekeovn og platetopp var koblet i samme støpsel.	02.02.2024	Elektriker Gruppen AS	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	14.10.2025	

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.

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

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/MJ2717

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

Seildalksgt. 26.

112/1896.

Leo Vanvikshus.

Ø.D.J.-No. 14.96
6 Bilag

+27/12 +1/4 +2.

749/96 = 802/96 - 864/96 - 950/96

Anmeldelse
Beregning
4 Tegninger.
30/3.96 Orienteringsplan.
Tegning
9/5.96 Skuvelse
2 Tegninger 4/9.96.
Beregning 4/9.96.
20/10.96.
10/12.96 Skuvelse 96.
Tegning

N.D.J.-No. 301.97
Bilag.

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Forhus: Vaaningshus, Baghus, Bagerj, Stald m.m. Værksted samt Bebelse; Privet.

paa Matr.-No. 21 Seildugsgade.

Indleveret 20de Marts 1896. Attesteret 13.10-97

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

Christiania den 21de Marts 1896.

D Lange

OPMAALINGSCHEFEN 147/96 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

p.u.s.

Theodor Gallis.

Samtlige Tegninger returneres til Forandring. Naar paa Claedkerum vore anmeldt kun ikke tillades, - ikke Rum maa vore mindre end 6 kv.m. i Gulvplan, - da Grunden er lav, maa Bagerjpiben skytter frem paa sin Forbindelse med Gaden, - den maa derunder oplegges i en Kelder med isærdeles Vanskeligheder og Fundamentum, - dens Høide vil antagelig blive bestemt til 30 cm over Grunden, - Skalken Isolering fra nederliggende Rum maa angives baade i Tegning og Anmeldelse og Trappeværnet overalt angives af Ita Frem Vage. Hvad Hegn Vedkommende skal indrede i Orienteringsplan anmeldes

Christiania 25de Marts 1896

D Lange

Overrendes den ærede Sundhedskommission!
Under Forudsætning af fastholdelse i Reguleringsplanen for de vestligste Rum accepteres, bemærkes kun, at Trappen 8 maa gives en Bredde af 0.80 m. Reguleringen vedlegges i- angaaende Regjeringsplanen kommer til Behandling paa Aarsmødet d. 30 f. M. Ellers vilde jeg bemærke.

Christiania 9 April 1896
D Lange

CHRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION. J. Nr. A 179/96.

Kopi 15/177.

Der maa absolut sørges for Afløb for Vandet fra den lagerte Gaardsplads. Stalden skal: Forbindes med Vognskuret ved Døre, og Vognskuret ligge under Vaskebænk, uden at det af Tegningen fremgaar, om der er Adgang fra Stalden, hvorfor Planen ikke bør approberes efter de fremlagte Oplysninger. (Stalden Beliggenhed er meget heldig.)

Christiania 11 April 1896.
H. Wilse

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 156/96. INGENIØR

Fremholder mig til Forretningen.
Christiania 11/4 96 D Dahl Jensen

7/9/96.

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 448. 96. I

Sendes Hr Stadskondukteuren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 15 April 1896
G Bull

448.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlegges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 15 April 1896.
Chr. Sundt

amuyer

802
96.

Vedlagte sendes i Anledning Paategning
fra Stadsfysikus.

Christiania 17de April 1896

G. Bull

Ommeldtes Paategning i Anledning Overstaaende
" Tegningen er rettet saa vidt Forbindelsen mellem
" Rogn og Stald er slöifet. Trevelets Bredde er 0,80. Der
" er söget fri Afløb af Vand fra bagerste Gaardsplads til
" Kloaken.
" Rulle- og Steggeværelset i Bagbygningens Kjælder slöifes og
" belægges i 3die Etage over Kloaket.

Christiania, den 21de April 96.

undertegnet.
J. K. Gulbrandsen.

Tilbagesendes den over Christiania
anden Henvisning til Paategningen af
11te og 17de d. M. af fremsendte Tegning

Christiania 22de April 1896

D. Daae

cop. 6 15/214

Overvandskrigt paa bagerste Gaardsplads er
ikke paategnet Tegningen. Naar det anbringes,
kan den anden Plan fremdeles approberes paa
Betingelse af - at Vandskabet ikke kommer til at
rumme flere Arbeidere, end at der kan blive mindst 6m³
Luft pr Arbeider, at det saaledes Bagvindue-
vindues, og at det sidste indrettes med saadanne
Gulv- Væg- og Vaskplader, at de kan holdes tilbørlig
rene.

Christiania 23 April 1896 G. Bull

Kanalen anmeldes til fremstående.
Kria 23/4 96 G. Bentzen

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J. No. 179/96
INGENIØR

Boligopplysninger:

Sameiet Seilduksgata 26		Vår ref.:	683/16
Seilduksgata 26		Type:	Sameier
0553 OSLO		Eiere:	Martin Ivar Dybdrodt Amundsen
Organisasjonsnr:	996 454 444	Seksjonsnr:	16

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 240

Felleskostnader:	TV og internett	279
	Grunnkostnad	3 961

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	47 847	Gjeld siste årsoppg.:	56 647
Klient ajourf. lån:	927 880	Klient gj. s. årsoppg.:	1 096 989

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987219974, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 138
Saldo per 07.10.2025: 927 880
Andel av saldo: 47 848
(siste termin 30.03.2037)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 41508810
E-post:	seilduksgata26@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 07.10.2025

Utestående saldo: 0

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	56 647	Andre inntekter:	40
Annen formue:	13 915	Utgifter:	3 774		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	1896
Gårds/bruksnr:	228/357 - seksjon:16
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BRA	51
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet 51 kvm

Boligopplysninger:

Sameiet Seilduksgata 26	Vår ref.:	683/16
Seilduksgata 26	Type:	Sameier
0553 OSLO	Eiere:	Martin Ivar Dybdrodt Amundsen
Organisasjonsnr: 996 454 444		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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 26B, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 357, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251314

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kaja Fossberg

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 907 41 419

E-post: kaja.fossberg@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.
