PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SEILDUKSGATA 5D

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

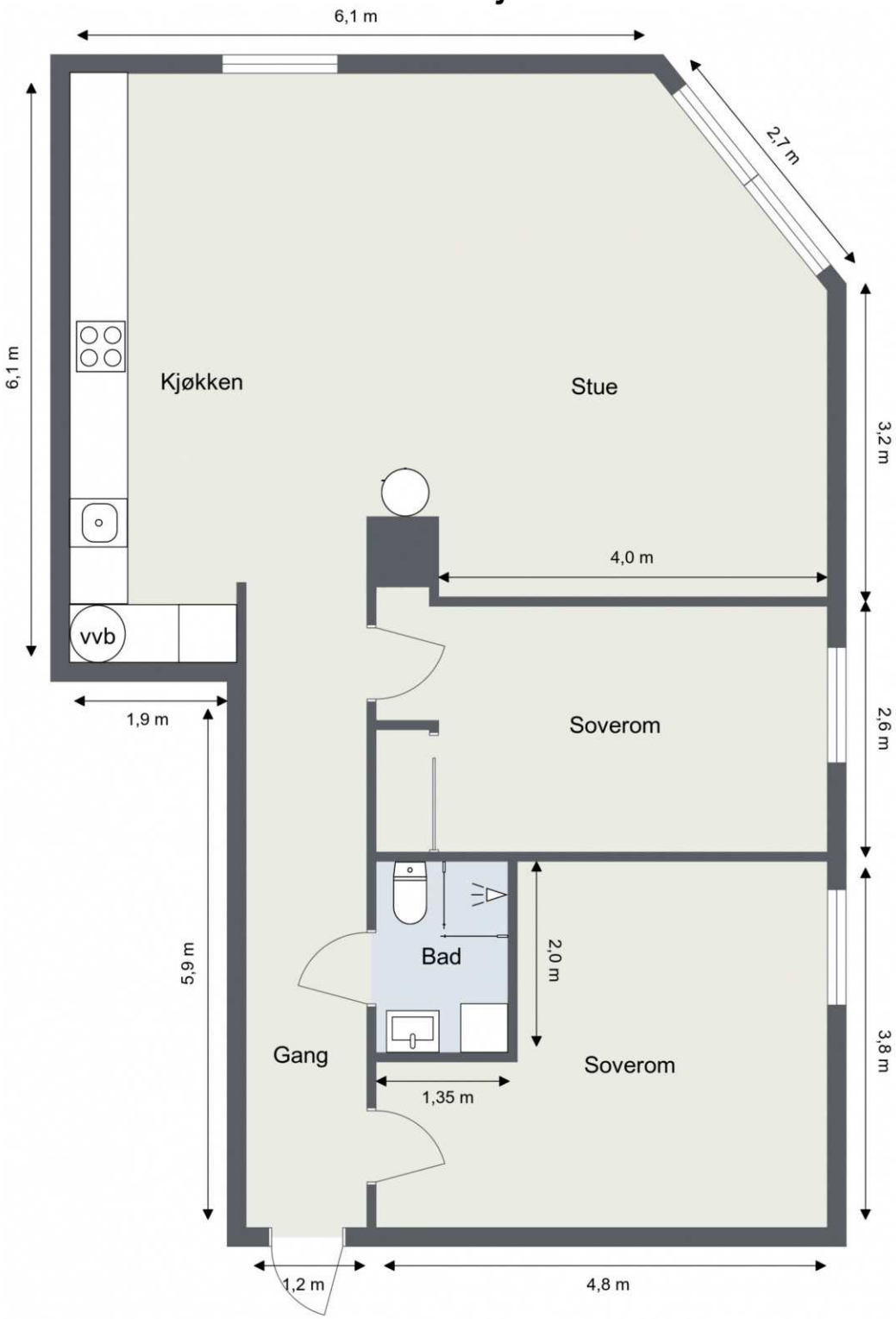
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Seilduksgata 5D

5. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 5 etasje.
Seilduksgata 5D
0553 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 12/01/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 342
Hjemmelshaver:	Johanne Lie og Åsmund Haugse.
Seksjonsnummer:	18
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1891
Tomt:	454 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Johanne Lie og Åsmund Haugse. .
Befaringsdato:	08.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Opparbeidet bakgård med sittegrupper, sykkelskur, plen og prydbusker.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Bygård fra 1892 over 5 etasjer i tillegg til kjeller.
Såle på ukjent grunn.
Grunnmur i tegl og naturstein.
Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig pusset og malt.
Trebjelkelag med stubbeloftsleire ved etasjeskillere.
Trekninger/ornamenter på fasade mot gaten.
Saltak, tekket med antatt takstein. Taket er ikke inspisert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Bad fra 1995 må påberegnes oppgradert.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet og vedovn i stuen.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk kjellerboder merket H0501.
Parkering: gateparkering.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte platevegger.
Strukturpusset og malt brannmur/pipeløp i stuen.
Tak: slette, malte og tapetserte platehimlinger.
Synlige, malte taksperrer.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av 1- stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av forrige eier:
2020 - oppgradering av kjøkken.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5 etasje	68			
Kjellerboder		2		
SUM BYGNING	68	2		
SUM BRA	70			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

Kjellerboder.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Skråtak i deler av leiligheten.
Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Originalt loft som ble endret til leilighet i 1995.
Det er målt et gulvareal/bruksflate på ca 82 m² inkludert skillevegger.
En av kjellerbodene har ikke målbart areal pga lav takhøyde(1.67 meter).

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

12/01/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Badet er fra 1995 og må påberegnes oppgradert.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Markante sprekker i fliser.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

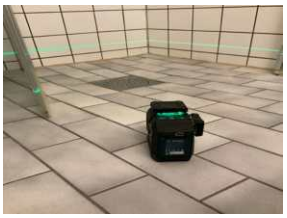
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.



Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 100 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Sprekker i fuger.
Flisene har passert antatt levetid og må påberegnes utskiftet .

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

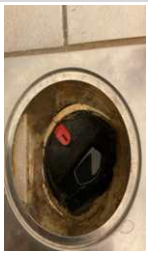
Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader: Vannlås muret igjen.
Ukjent membran løsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er fuktkontrollert i eksisterende hull og på overflater i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en forventet levetid på 20 -30 år.

www.bmtf.no
©mstr.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken



Vanninstallasjonen er fra ca 2020 og 1995.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benkeskap og overskap.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Kvartskompositt vask med 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom



Vedovn med gnistfangerplate på gulvet foran åpning.
Dører av tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 35 mm.
Høyder i leiligheten:
soverom - 1.05 - 2.95 m.
gang - 2.90 - 3.05 m.
stue - 1.8 - 3.05 m (skråtak).

Merknader: Det er fremlagt ferdigattest på piperehabilitering i regi av sameiet, datert 22.06.2021.
Svikt og knirk i gulvet enkelte steder.
Dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Etasjeskille: avvik på oppimot 35 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede velux vinduer i tak og vegger.
3- lag glass og datostemplet 2005.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere takvinduer utvendig fullstendig pga manglende sikkerhets tiltak.
Øvrige vinduer og ytterdører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995, 2020 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannledninger av rør i rørsystem og avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på 110 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Berederen er lekkasjesikret og har derfor tilfredsstillende plassering iht dagens forskrifter og krav.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår og 1995.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og luftefunksjon på vinduer.
Veggventiler på et soverom og i stuen.
Ventilator med kullfilter.
Oppdriftsventilasjon på badet med avtrekk antatt over tak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Svakt avtrekk på badet.
Det anbefales etablert flere veggventiler.
Ikke tilstrekkelig og tilfredsstillende avtrekk på kjøkken og bad, samt friskluftstilførsel i leiligheten iht dagens forskrifter og krav.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.10.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ca 1995.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.
Jordfeilbryter.

Merknader: Eldre termostat på badet og kursfortegnelsen anbefales oppdatert.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag
at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1	Andre rom
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig og tilfredsstillende avtrekk på kjøkken og bad, samt friskluftstilførsel iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert antatt levetid og har markante skader enkelte steder. Membranen bak fliser må oppgraderes. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostandsklasser.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert antatt levetid. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert forventet levetid. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250313

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Lie	Åsmund Haugse

Gateadresse
Seilduksgata 5D

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen fliser på badet har sprekker. Dette er beskrevet i tilstandsrapporten fra takstmann.

Document reference: 183250313

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har tidligere hatt undertrykk i ildsted som ga dårlig trekk, men det har blitt installert vifte i pipeløp som ga bedre trekk. Etter det har deet ikke vært noen problemer.

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: I oktober 2025 ble det delt melding i Vibbo om at vi hadde hatt rotter i kjelleren.

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: Flere stikk ble montert på soverom, samt dimmer for bad ble erstattet.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren

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

Beskrivelse: Tilfeldig tilsyn ble gjennomført av Elvia i oktober 2025. Ingen avvik ble registrert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250313

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

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

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

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

Beskrivelse: Det ble informert at vi hadde hatt rotter i kjelleren i oktober 2025. Da kontaktet sameiet Pelias for å få has på det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250313

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250313

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Lie	d015619ad3704f3a6947d8bdf7c4039085254672	21.01.2026 16:10:04 UTC	Signer authenticated by One time code

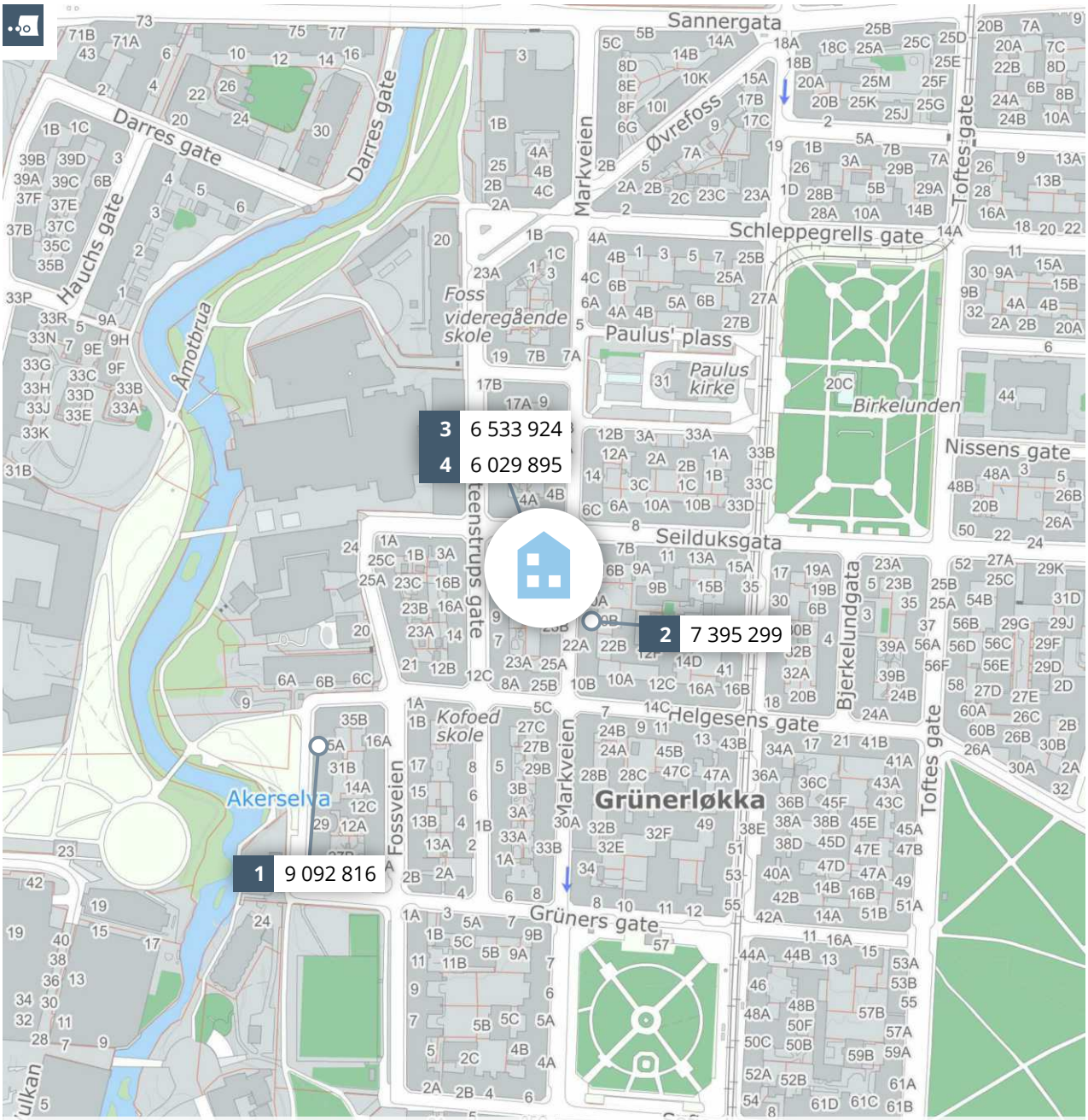
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Haugse	38cbff4da17a13a872e60ee776186cdeb840934b	21.01.2026 16:01:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250313

→ 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



Meglers verdivurdering

SEILDUKSGATA 5 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 23.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seilduksgata 5 D, 0553 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1891

GNR 228 BNR 342 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 3

Verdivurdert til

6 150 000

323 515	6 473 515	95 199
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1891

Fellesutgifter	7 206
Formue	33 221
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Marselis' gate 35 A 74 m² 1904 5. etg 2 sov	19.01.2026	8 990 000	**8 900 000**	192 816	9 092 816	**122 876**
2 Markveien 20 B 62 m² 1892 5. etg 2 sov	09.07.2025	7 150 000	**7 150 000**	245 299	7 395 299	**119 279**
3 Seilduksgata 5 C 68 m² 1892 2. etg 2 sov	06.08.2025	6 150 000	**6 250 000**	283 924	6 533 924	**96 087**
4 Seilduksgata 5 C 53 m² 1892 3. etg 2 sov	11.09.2025	5 500 000	**5 800 000**	229 895	6 029 895	**113 772**

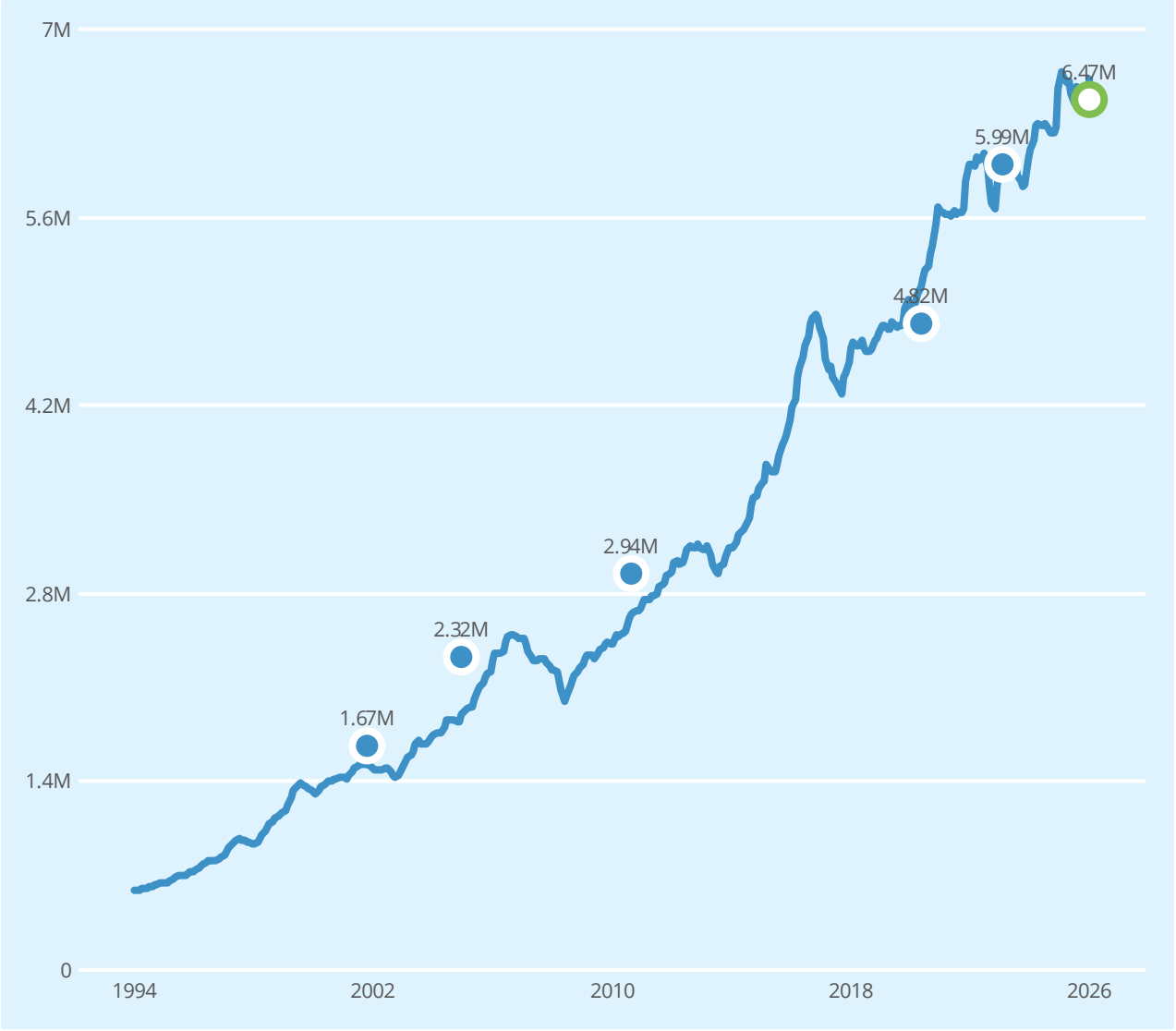
Lys og stilren 3-roms loftsleilighet i klassisk bygård fra 1892. Stor stue med peisovn, god takhøyde og nyere kjøkken.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.03.2023	28.03.2023	01.06.2023	5 800 000	5 650 000	342 000	5 992 000	
03.06.2020	09.07.2020	02.10.2020	4 500 000	4 450 000	365 794	4 815 794	
09.01.2011	01.02.2011	09.03.2011	2 490 000	2 900 000	41 962	2 941 962	
12.08.2005	22.08.2005	03.11.2005	2 000 000	2 250 000	72 946	2 322 946	
02.07.2002		02.07.2002	-	1 670 000	-	1 670 000	
27.10.1995		27.10.1995	-	100 000	-	100 000	1

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

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 3 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 722 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 3 grunnkrets siste 6 mnd

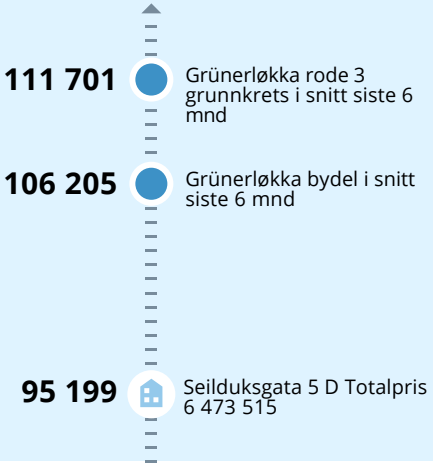
18
leiligheter solgt

7.5M
7 091 000 Salgspris i snitt
6 790 000 Prisantydning i snitt
6.3M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

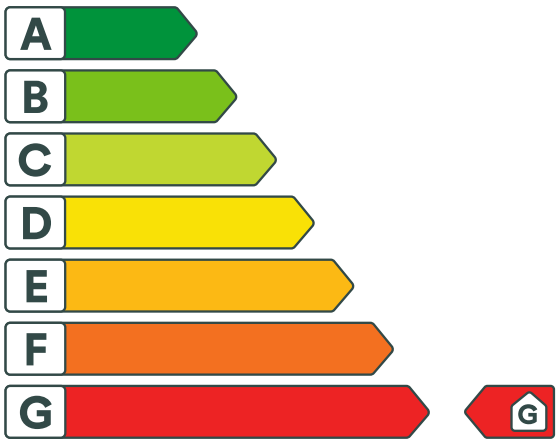


enova

Energiattest



Adresse **Seilduksgata 5D, 0553 OSLO**	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247623**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80574525**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **342**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1891**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

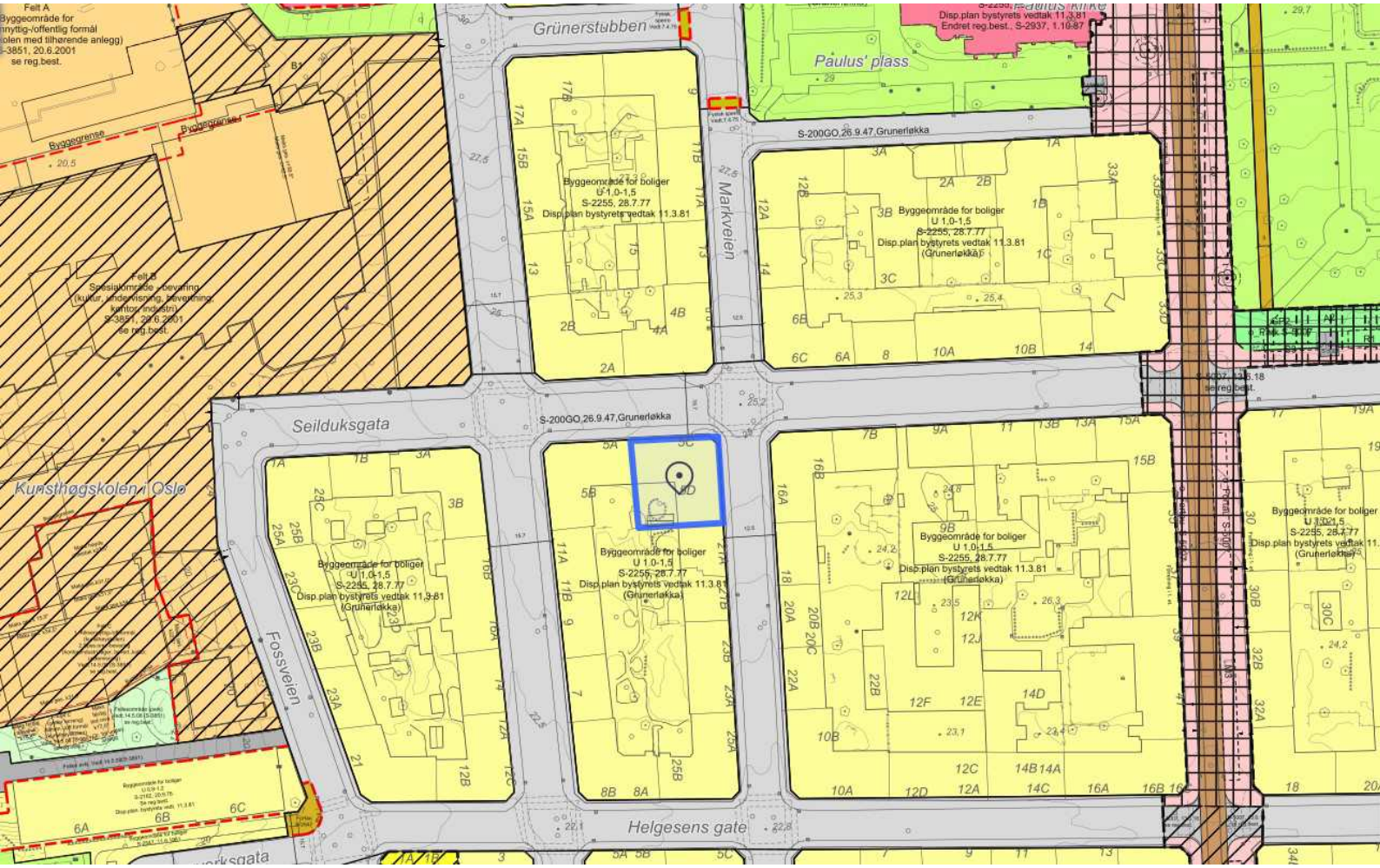
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **421,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **421,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 576 kWh**


Grünerstubben
Paulus' plass
Markveien
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
Seilduksgata
Kunsthøgskolen i Oslo
Fossveien
Helgesens gate
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
(Grunerløkka)
Felt A
Byggeområde for
nnyttig-/offentlig formål
olen med tilhørende anlegg)
-3851, 20.6.2001
se reg.best.
Felt B
Spesialområde - bevaring
(kultur, undervisning, bevertning,
kontor, industri)
S-3851, 20.6.2001
se reg.best.
Byggegrense
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250313 . Vår ref.: 6430-1-18 Dato: 05.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Seilduksgata 5 C Og D
Organisasjonsnr:	980537625
Seksjonseier:	Haugse, Åsmund
Medeier:	Lie, Johanne
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Seilduksgata 5 D, 0553 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	228
Bnr.	342

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 66614247.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker å få opplyst telefonnumre og e-postadresser til nye eiere. Styret kontaktes på seilduksgate5cd@styrerommet.no Kun gateparkering 01.09.25 - Sameiet har tegnet en avtale om tilrettelegging av IN-ordning (administrasjonsavtale med OBOS) også vedtatt på årsmøte. Det vil oppdateres når avtalen er opprettet og når det er mulig å innfri lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207522961
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,83%
Restsaldo	4 205 365,89
Innfrielsesdato:	30.06.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 205,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820752296; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 848,08	

Lån nr: 9820752296; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	603,41
Felleskostnader	4 754,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 879,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 648,-
Annen formue:	33 221,-
Gjeld:	330 730,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207522961
Restsaldo:	324 699,72
Kapitalkostnader:	1 895,60
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 324 699,72,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erlend Skaare Søbstad, e-post: seilduksgate5cd@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6430
SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6430

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Vi instiller Embla Hane og Lisbet Jære til å være protokollvitner.

Forslag til vedtak

Embla Hane og Lisbet Jære er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6430 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 ihht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Etablering av ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:
Mina Wikshåland Skouen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etablering av ordningen for sameiet gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld.
Etableringsgebyr for sameiet: kr 26 500,-

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret).
Vi ligger i minimum her, så per 2025 kr 10 000,-

Individuelt etableringsgebyr: kr 2 000,- per avtale. (Dvs om du velger individuell nedbetaling er det et etableringsgebyr på kr 2000,- for din del av fellesgjelden)

Eksempel på hvordan det kan påvirke deg:
Vi tar utgangspunkt i 1/19 eierbrøk.
Dagens rente på sameiets lån i Obos-banken: 7,28%
Rente på individuelt boliglån: 5,5% (Denne forhandler man individuelt med egen bank)

Fellesgjeld i sameiet totalt pr. 2025: 5 385 830
1/19 av fellesgjeld: 283 464
1/19 av årlig renteutgift ved felles lån (7,28%): 20 636,18
Årlig renteutgift ved eget lån av samme sum (5,5%): 15 590,52
Individuelt etableringsgebyr og 1/19 av sameiets etableringsgebyr: 3 394,74
1/19 av sameiets årlige administrasjonsgebyr: ca. 526
Årlig besparelse i 2025: 1 124,92
Årlig besparelse deretter: 4519,13

Disse tallene er estimater basert på betingelser vi har per 28.04.25 og med 1/19 eierbrøk. Regnestykket vil bli annerledes ved andre lånebetingelser og annen eierbrøk. Din andel av fellesgjelden og hvor mye du betaler i fellesutgifter finner du under «Min bolig» på Vibbo. Din eierbrøk finner du i grunnboken hos Kartverket, gå til seeiendom.no.

Fordeler med en in-ordning:

Ved å innfri hele sin andel av lånet, vil man redusere sine månedlige fellesutgifter. Det er mulig å bruke eventuelle oppsparte midler til å innfri lånet.

Ved å innfri andelen av lånet og erstatte det med eget boliglån med en god renteavtale, vil man kunne redusere renteutgifter betraktelig (renten er høy på lån til sameier sammenlignet med ordinært boliglån).

Ved salg av boligen kan det være en fordel med ingen kostnader til fellesgjeld.

Verdt å tenke på:

Man bør ikke innfri fellesgjeld om man ikke kan oppnå bedre lånebetingelser enn sameiet har.

Din andel av fellesgjelden må innfris i sin helhet. Det er ikke mulig å innfri kun deler av egen fellesgjeld.

Seksjonseiers risiko for tap er begrenset til det beløpet man har betalt inn som egenkapital. Ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden, øker man sin egenkapital. Om borettslaget går konkurs, risikerer man å tape egenkapitalen sin.

Vedtektsendring:

Følgende tekst må innlemmes i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar

seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Styrets innstilling

Styret støtter opp under forslaget om IN-ordning.

Forslag til vedtak

Etablere IN-ordning

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreverv innebærer å støtte styreleder innen daglig drift av sameiet.

Innstilling

Styret mener at alle kandidatene er egnet for styrearbeid i Sameiet Seilduksgata 5c/d. Det er tre kandidater til to plasser i styret. Vi oppfordrer derfor til å stemme på de to kandidatene man ønsker i Styret og de to kandidatene man ønsker som Vara.

Den som ikke blir valgt inn i styret blir automatisk Varamedlem. Alle kandidater er innforstått med valgprosessen og har godtatt å bli vara om det er tilfellet.

Roller og kandidater

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

- Erlend Skaare Søbstad

  Erlend har vært styreleder i foregående periode og ønsker å stille til kommende periode. Styret anbefaler Erlend til videre styreverv.

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

- Birgitte van der Harst

  Birgitte har vært styremedlem i foregående periode og gjort en god jobb. Vi anbefaler Birgitte til videre styreverv.
- Haavard Ostermann

  Haavard stiller som kandidat på vegne av Ingvild Opøien. Haavard har erfaring fra tidligere styreverv. Vi anbefaler Haavard til styreverv.
- Mina Wikshåland Skouen

  Mina har vært varamedlem, men stilt opp som styremedlem halve foregående periode. Vi anbefaler Mina til videre styreverv.

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

- Birgitte van der Harst

  Birgitte stiller også som styremedlem.
- Haavard Ostermann

  Haavard stiller også som Styremedlem.
- Lisbet Jære

  Lisbet har vært varamedlem i flere år og anbefales til videre verv.
- Mina Wikshåland Skouen

  Mina stiller også som styremedlem.

Styrets årsrapport

Året 2024/2025 startet med en del arbeid med kjellertak i C oppgangen og pipeviftene som ble installert. Ellers hadde vi et tilfelle av hærværk i restauranten som måtte ordnes og et innbrudd i kjelleren. Dette medførte skade på vindu i 1. etg og kjellerdøren, men heldigvis har forsikringen dekket mesteparten av arbeidet som måtte gjøres.

Jørgen Bergli kommer til å tre ut av styret som følge av flytting. Vara Mina Wikshåland Skouen har vikariert som styremedlem siden årsskiftet og det har fungert godt.

Vi har også hatt besøk av Harry Hole og gjengen, noe som kanskje var litt stressende de dagene de okkuperte bakgården, men ga oss en liten velferdskompensasjon og muligheten til å se vårt eget hjem på TV til neste år.

Styret oppfordrer også alle til å benytte seg av bakgården. Om man ønsker å holde den av en større fest så anbefaler vi at man legger ut et oppslag på Vibbo. Ellers er det førstemann til mølla, og vi trives godt med å dele.

Økonomien i sameiet er god og det er ingen planer om kapitalinnhenting eller større prosjekter fremover. Etter noen år med økte utgifter som følge av renteøkningen ser vi frem til å holde kostnadene nede i årene som kommer. IN-ordningen som er foreslått i årsmøtet kan bidra til dette, men les dere opp på saken før dere tar en avgjørelse.

Kom gjerne med innspill til arbeid som bør gjennomføres. Send styret enten mail eller melding på Vibbo.

Mvh
Styret

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling og refusjon av skade, som spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes de økte kostnadene knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 546 946.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,4 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS 09.04.2025
Att: Håkon Sundby

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter balansedag og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
- Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om eventuelle endringer i selskapets reelle rettighetshavere siden avleggelse av forrige årsregnskap. Videre bekrefter vi at verken den som opptrer på vegne av selskapet, personer i ledelsen, reelle rettighetshavere eller nære familiemedlemmer eller kjente medarbeidere til disse er politisk eksponert person (PEP).

Med vennlig hilsen

Styreleder

SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D
ORG.NR. 980 537 625, KUNDENR. 6430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 381 500	1 255 860	1 381 000	1 415 000
Andre inntekter	3	321 502	58 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 703 002**	**1 313 860**	**1 381 000**	**1 415 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-12 281	-11 544	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-73 448	-69 848	-74 100	-78 000
Konsulenthonorar	7	-3 193	-14 063	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-444 428	-646 603	-115 000	-116 000
Forsikringer		-151 243	-138 364	-152 200	-183 000
Kommunale avgifter	9	-214 489	-160 935	-246 100	-244 000
Energi/fyring		-25 487	-23 680	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 355	-63 211	-67 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-89 712	-100 498	-88 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 149 094**	**-1 297 204**	**-864 860**	**-904 000**
DRIFTSRESULTAT		**553 908**	**16 656**	**516 140**	**511 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 758	28 420	0	0
Finanskostnader	12	-403 429	-361 623	-416 000	-396 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-372 671**	**-333 203**	**-416 000**	**-396 000**
ÅRSRESULTAT		**181 237**	**-316 548**	**100 140**	**115 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-316 548		
Reduksjon udekket tap		181 237	0		

SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D
ORG.NR. 980 537 625, KUNDENR. 6430

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		245	200
Forskuddsbetalte kostnader		14 606	11 176
Andre kortsiktige fordringer	13	5 422	0
Driftskonto OBOS-banken		169 396	140 775
Sparekonto OBOS-banken		396 978	383 131
SUM OMLØPSMIDLER		**586 647**	**535 282**
SUM EIENDELER		**586 647**	**535 282**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 866 277	-5 047 514
SUM EGENKAPITAL		**-4 866 277**	**-5 047 514**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 413 223	5 512 872
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 413 223**	**5 512 872**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 325	12 885
Leverandørgjeld		6 194	13 461
Påløpte renter		2 182	34 995
Påløpte avdrag		0	8 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 701**	**69 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**586 647**	**535 282**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i Sameiet Seilduksgata 5 C Og D

Erlend Skaare Søbstad Birgitte Skei van der Harst Jørgen Bergli

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 381 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 381 500**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling piper	123 502
Utleie bakgård	10 000
Refusjon skade	187 500
Ukjent innbetalng	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**321 502**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 281.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 193
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 193**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-214 642
Drift/vedlikehold VVS	-34 941
Drift/vedlikehold elektro	-6 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 216
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 354
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-444 428**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-137 421
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-72 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-214 489**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 981
Vaktmestertjenester	-32 312
Renhold ved firmaer	-30 490
Snørydding	-13 613
Andre fremmede tjenester	-458
Andre kontorkostnader	-2 417
Bank- og kortgebyr	-2 305
Velferdskostnader	-137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-89 712**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 011
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	403
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 344
SUM FINANSINNTEKTER	**30 758**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-403 425
Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	**-403 429**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, utfaktureringer Nexgentell	5 422
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 422**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-3 878 766	
Økt 2016	-2 621 234	
Nedbetalt tidligere	987 128	
Nedbetalt i år	99 649	
		-5 413 223
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 413 223**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 6430 **Selskapsnavn:** SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Embla Hane og Lisbet Jære er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Etablering av ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Etablere IN-ordning

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Skaare Søbstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Birgitte van der Harst

☐ Haavard Ostermann

☐ Mina Wikshåland Skouen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Birgitte van der Harst

☐ Haavard Ostermann

☐ Lisbet Jære

☐ Mina Wikshåland Skouen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SEILDUKSGATA 5 C OG D

Organisasjonsnummer: 980537625
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi instiller Embla Hane og Lisbet Jære til å være protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Embla Hane og Lisbet Jære er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 ihht budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fremmet av: Mina Wikshåland Skouen

Etablering av ordningen for sameiet gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld.
Etableringsgebyr for sameiet: kr 26 500,-

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret).
Vi ligger i minimum her, så per 2025 kr 10 000,-

Individuelt etableringsgebyr: kr 2 000,- per avtale. (Dvs om du velger individuell nedbetaling er det et etableringsgebyr på kr 2000,- for din del av fellesgjelden)

Eksempel på hvordan det kan påvirke deg:
Vi tar utgangspunkt i 1/19 eierbrøk.
Dagens rente på sameiets lån i Obos-banken: 7,28%
Rente på individuelt boliglån: 5,5% (Denne forhandler man individuelt med egen bank)

Fellesgjeld i sameiet totalt pr. 2025: 5 385 830
1/19 av fellesgjeld: 283 464
1/19 av årlig renteutgift ved felles lån (7,28%): 20 636,18
Årlig renteutgift ved eget lån av samme sum (5,5%): 15 590,52

Individuelt etableringsgebyr og 1/19 av sameiets etableringsgebyr: 3 394,74
1/19 av sameiets årlige administrasjonsgebyr: ca. 526
Årlig besparelse i 2025: 1 124,92
Årlig besparelse deretter: 4519,13

Disse tallene er estimater basert på betingelser vi har per 28.04.25 og med 1/19 eierbrøk. Regnestykket vil bli annerledes ved andre lånebetingelser og annen eierbrøk. Din andel av fellesgjelden og hvor mye du betaler i fellesutgifter finner du under «Min bolig» på Vibbo. Din eierbrøk finner du i grunnboken hos Kartverket, gå til seeiendom.no.

Fordeler med en in-ordning:

Ved å innfri hele sin andel av lånet, vil man redusere sine månedlige fellesutgifter. Det er mulig å bruke eventuelle oppsparte midler til å innfri lånet.

Ved å innfri andelen av lånet og erstatte det med eget boliglån med en god renteavtale, vil man kunne redusere renteutgifter betraktelig (renten er høy på lån til sameier sammenlignet med ordinært boliglån).

Ved salg av boligen kan det være en fordel med ingen kostnader til fellesgjeld.

Verdt å tenke på:

Man bør ikke innfri fellesgjeld om man ikke kan oppnå bedre lånebetingelser enn sameiet har.

Din andel av fellesgjelden må innfris i sin helhet. Det er ikke mulig å innfri kun deler av egen fellesgjeld.

Seksjonseiers risiko for tap er begrenset til det beløpet man har betalt inn som egenkapital. Ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden, øker man sin egenkapital. Om borettslaget går konkurs, risikerer man å tape egenkapitalen sin.

Vedtektsendring:

Følgende tekst må innlemmes i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Styrets innstilling
Styret støtter opp under forslaget om IN-ordning.

> **Forslag til vedtak:**
> Etablere IN-ordning
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreverv innebærer å støtte styreleder innen daglig drift av sameiet.

Innstilling
Styret mener at alle kandidatene er egnet for styrearbeid i Sameiet Seilduksgata 5c/d. Det er tre kandidater til to plasser i styret. Vi oppfordrer derfor til å stemme på de to kandidatene man ønsker i Styret og de to kandidatene man ønsker som Vara.

Den som ikke blir valgt inn i styret blir automatisk Varamedlem. Alle kandidater er innforstått med valgprosessen og har godtatt å bli vara om det er tilfellet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Skaare Søbstad (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Skaare Søbstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgitte van der Harst (11 stemmer)
Mina Wikshåland Skouen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haavard Ostermann
Birgitte van der Harst
Mina Wikshåland Skouen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbet Jære (9 stemmer)
Haavard Ostermann (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisbet Jære
Haavard Ostermann
Birgitte van der Harst
Mina Wikshåland Skouen

V E D T E K T E R

F O R

SEILDUKSGATA 5 C OG D SAMEIE

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 228, b.nr. 342, Oslo, skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 3 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til næringslokalet/leiligheten i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon såfremt ikke annet fremgår av nærværende vedtekter. Ved salg eller utleie av seksjonen, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal ervervelsen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Skader/ulykker er i utgangspunktet dekket av sameiets bygningsforsikring, og i de tilfellene sameiets forsikring er gjeldende, vil sameiet i utgangspunktet stå ansvarlig for egenandel. Dette gjelder ikke dersom seksjonseier holdes ansvarlig for hendelsen på grunn av manglende vedlikehold av egen seksjon eller uforstandig bruk av egen seksjon eller fellesområder. Vedlikeholdsplikten innebærer at seksjonseier skal holde sin bruksenhet i en slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Om seksjonseier ikke har overholdt denne plikten, eller har forvoldt skade/ulykke gjennom sin bruk, står seksjonseier selv ansvarlig for egenandel og eventuell regress fra forsikringsselskapet.

Ved forsikringsoppgjør vil styret vurdere om skaden skal utbedres eller om det skal utbetales et kontantoppgjør. Et kontantoppgjør vil utbetales til sameiet, som vil stå som ansvarlig for at skade/feil/mangler rettes opp hvis ikke annet er avtalt.

Alle forhold knyttet til drift og vedlikehold av pipe og pipehull i seksjon nummer 5 påhviler eier av seksjon nummer 5. (inntatt på ordinært sameiermøte 03.05.2016)

Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

I henhold til Eierseksjonsloven § 25 har seksjon 1 ti års enerett til å bruke de delene av fellesarealene som benyttes pr. 08.05.2024: en del av portrommet til håndtering av næringsavfall, en del av bakgården til oppbevaring av gass-skap, tre kjellerboder avlåst med metalldør til lager og vaskerom, samt en kjellerbod til oppbevaring av fettutskiller. Retten forutsetter at installasjoner er godkjent av offentlig myndighet og driftes slik at de ikke er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne. Retten forutsetter også at seksjon 1 har ansvaret for renhold, vedlikehold og utskifting på arealet, og for eventuelle skader som skyldes mangelfull drift eller vedlikehold. Retten bortfaller dersom forutsetningene brytes eller dersom seksjon 1 slutter å benytte områdene til nevnte bruk. Retten kan fornyes ved ny avstemning på årsmøte hvor man kun vedtektsendrer tidsrommet for neste periode.

<u>Brannsikkerhet</u>

- Det er ikke lov til å fjerne eller koble til eller fra ildsted eller gjøre endringer i gårdens fyringsanlegg uten styrets tillatelse. Når tillatelsen er gitt, må seksjonseier selv stå for kostnadene.
- Det er ikke lov å lage hull gjennom vegger ut mot fellesområdet uten styrets tillatelse. Dersom tillatelse fra styret blir gitt, er det seksjonseier som må bekoste branntetting, men styret bestiller branntettingen for å påse at det blir gjort i henhold til krav og forskrifter.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i inngangspartiet, oppganger eller kjellerganger. Det må ikke være hindringer i rømningsveiene.
- Brannvarslingsanlegget er koblet direkte opp mot brannvesenet. Dersom seksjonseier eller leietaker forårsaker en uønsket alarm som fører til utrykning, må seksjonseier betale for utrykningen.
- Ved utleie av en seksjon skal styret umiddelbart ha skriftlig melding med leietaker navn og kontaktinformasjon.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et ákonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og ovenstående bestemmelser om fordelingen mellom sameierne. I budsjett og driftsregnskap kan sameiermøtet vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5
UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere, jf. § 3, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

Alle vedlikeholdsoppgaver med en kostnadsramme som overstiger 5 % av gårdens generelle driftsomkostninger eller overstiger kr. 50.000,- skal fremlegges for sameiermøte med mindre det er tale om pålegg fra offentlige myndigheter.

For ettersyn av installasjoner o.l., plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§ 6
MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon i eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 6 -seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7
PANTERETT

Sameiet har legalpant for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 8
STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner, §§ 39, 40, 42 og 43.

§ 9
SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte - høyst 20 -tyve- dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallingen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal ligningsoppgave tilstilles sameierne innen utgangen av januar hvert år.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, eventuelt styret krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap.

3. Budsjett for neste år.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen.
Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 10
TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere. Endelig vedtak treffes i sameiermøte og det kreves 3/4 flertallav de avgitte stemmer. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

§ 11
OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje på sameiermøte med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Vedtatt på sameiermøte 24.03.2009
Endret på sameiermøte 27.04.2011 – Lagt til nytt punkt § 5 fjerde avsnitt
Sist endret på sameiermøte 03.05.2016 – nytt avsnitt i § 3 om pipe i snr. 5
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.01.2019 – Tillegg til §3 Fysisk råderett
Sist endret på ordinært årmøte 09.05.2023 – Tillegg til §3
Sist endret på ordinært årmøte 08.05.2024 – Tillegg til §3

Seilduksgata 5D

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	2 min
Joker Grunerløkka	3 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Boots apotek Grünerløkka	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

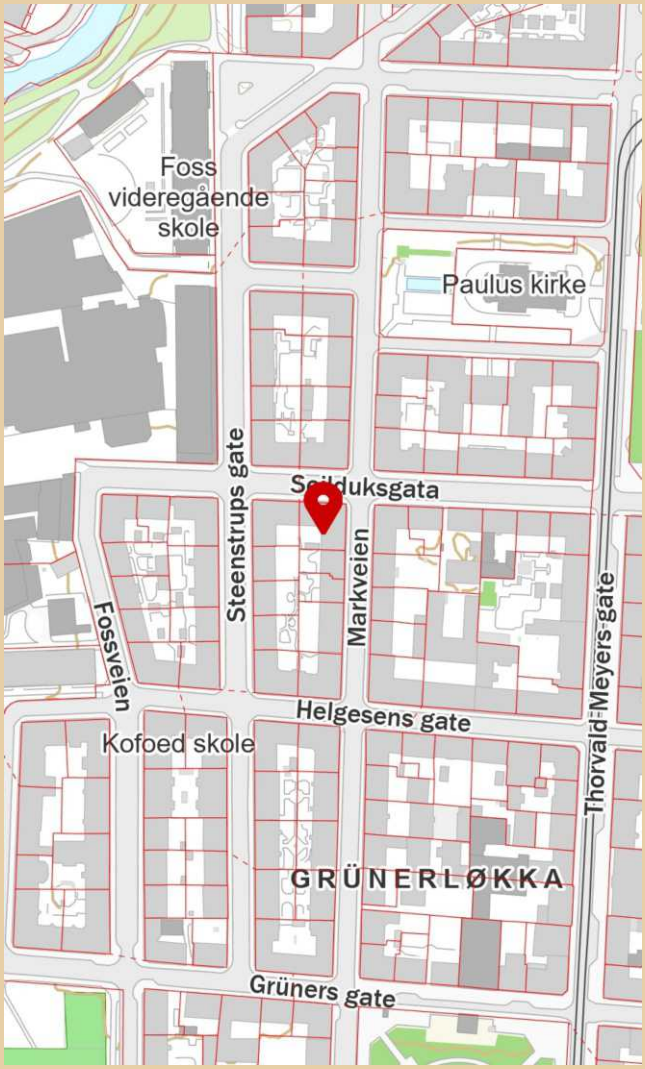
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Seilduksgata 5D, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 342, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250313

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
