EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260125
Addresse	Seilduksgata 26A		
Postnr.	0553	Sted	OSLO
Selgers navn	Dickon John Stone		
Selgers navn	Vigdis Throndsen Bonvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
D S
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Bytte termostat på varmtvannsbereder i oktober 2016 (ifølge tidligere eier).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

VVV Rørleggerforretning

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Styret avdekket noen skader på takene, men det ble etter vår viten fullført i 2025. Så vidt vi vet har styret vedtatt å undersøke hele taket og pipene for å forsikre at det er i forsvarlig stand.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av styret

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av fasade på hele bygget februar 2017 av Fasadeexperten. Bygging av balkong og utskifting av samtlige vinduer våren 2017. (ifølge tidligere eier)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Østlandske balkong&fasadeentreoenør + Fasadeexperten (ifølge tidligere eier)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktig kjeller som må forventes i et bygg fra 1898. Det står avfukter i kjelleren. Lekkasje i kjellerbod som forsikringsselskapet har utbedret mai 2019. (ifølge tidligere eier)

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ifølge styreleder ble anlegget ferdigstilt med brukstillatelse i 2012.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen kjente avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong fra 2017, opplyst fra tidligere eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong og bod vedlikeholdes daglig av eier, men også av styret som en del av boretslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, styret planlegger mer vedlikehold, blant annet inspeksjon av taket. En beboer har løftet et forslag om innbetaling av 100 000,- for å ta etterslep av vedlikeholdet/senke felleskostnadene pr mnd. Dette skal behandles i generalforsamlingen 12 mai.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med lekkasje i kjelleren 2019 ble det oppdaget rotter/smågnagere i kjellerbodene. Skadedyrfirmaet Pelias sanerte bodene og utbedret problemet. (ifølge tidligere eier). Ingen skadedyr eller tegn til dette har blitt oppdaget siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

B-blokken (ikke blokken vi bor i) har tidligere hatt problemer med feilinstallasjon av dører. Dette er så vidt vi vet korrigert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Sprinkleranlegg installeres i alle leiligheter og oppgang ila 2026. Neste Generalforsamling er 12.05.2026, frist for å sende inn saker er 10.04.26

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 18.03.2026

Signert av *Dickon John Stone*

Signert av *Vigdis Throndsen Bonvik*

Initialer selger:
D S
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Seilduksgata 26 A, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 357, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2192 **Eiendomsverdi ref nr:** ZE1799

Foretak: Haraldsen Taksering AS

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fundamentert til antatte faste / stabile masser. Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll viser at det er høydeforskjeller i stue på ca. 5–10 mm og på soverom ca. 5 mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra cirka 2010 opplyses fra tidligere prospekt.
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Øvrig fall på gulv ca 1:100. Overflater med normal slitasje / mindre avvik.
Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Flislagt baderom med vindu mot bakgård. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
- Selger har nylig slipt og oljet benkeplaten samt reparert skade i benkeskap (2026).
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstammen er plassert over himlingen på baderommet. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tett, uten lekkasjer. Slike rørdeler er ikke alltid lette å besiktige, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon kombinert med testing av kraner. For ytterligere vurdering kreves spesialutstyr og kompetanse.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Dette er normalt for denne typen ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav til ventilasjon er strengere.
Varmtvannstank plassert over himling på bad. Ukjent drensløsning, men det observeres dren på vegg i dusj i tilknytning til vannledninger. Tanken har et volum på 110 liter og er fra 2008.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Hovedsikring og måler i felles tavle kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert, men slik gjennomgang omfattes heller ikke av denne undersøkelsen, da den kun omfatter forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil det naturlig nok være avvik fra dagens krav til rømning.

Boenheten ligger i 3. etasje og har kun rømning via ett trapperom. Dersom trapperommet blir sprinklet, vil dagens krav til rømning være ivaretatt. Det pågår et sprinkelprosjekt i bygget hvor dette skal etableres (2026).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vurdert etter originale tegninger. Planløsningen er omgjort siden den originale løsningen, bad er etablert samt ekstra soverom.

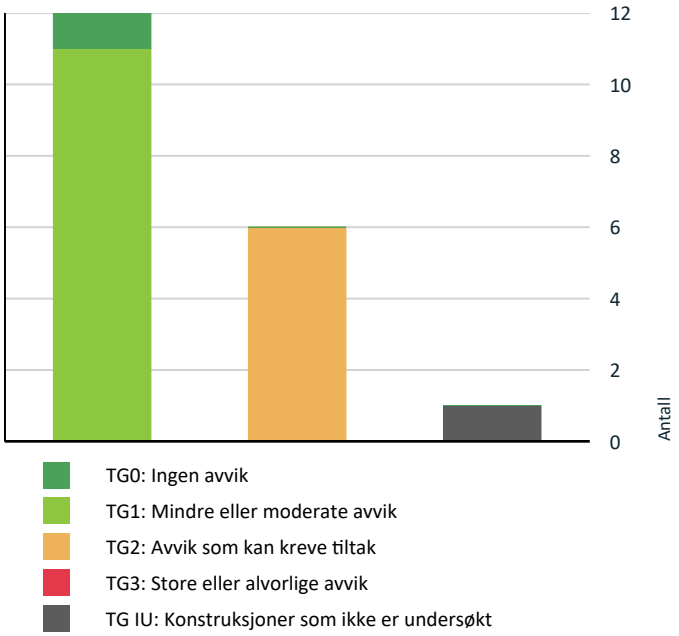
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

To fløyet inngangsdør med brann og lydklassifisering. Montert i 2021 opplyses.
To fløyet balkongdør med glass fra 2017.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong fra 2017 med adkomst fra kjøkken, vendt mot bakgård.
Fliser og rekkverk av stål. Høyde på rekkverk er cirka 1000 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Etter alder på balkongdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll viser at det er høydeforskjeller i stue på ca. 5–10 mm og på soverom ca. 5 mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra cirka 2010 opplyses fra tidligere prospekt.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Øvrig fall på gulv ca 1:100. Overflater med normal slitasje / mindre avvik.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.





LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt baderom med vindu mot bakgård. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et system som tilfredsstiller dagens krav, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
- Selger har nylig slipt og oljet benkeplaten samt reparert skade i benkeskap (2026).

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å oppfylle dagens krav til ventilasjon på kjøkken.

Manglende tilfredsstillende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstammen er plassert over himlingen på baderommet. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tett, uten lekkasjer. Slike rørdeler er ikke alltid lette å besiktige, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon kombinert med testing av kraner. For ytterligere vurdering kreves spesialutstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerstammen er frittliggende over himlingen på baderommet, og det er ikke etablert eget rørskap. Det anbefales å etablere et tett rørskap med avrenning til gulv for å sikre forsvarlig håndtering av eventuelle lekkasjer.

I dusjsonen er det observert dren (siklemikk), men det er ukjent hvor drensrøret er ført. Generelt bør dren ikke plasseres i en sone av våtrommet hvor det dusjes direkte på veggen, da dette medfører økt belastning på membranen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres et tett rørskap med avrenning til gulv for å sikre forsvarlig håndtering av eventuelle lekkasjer fra fordelersystemet.

Videre bør det undersøkes hvor drensrøret i dusjsonen er ført, og vurderes om plasseringen er hensiktsmessig for å unngå unødig belastning på membranen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i konstruksjonen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Dette er normalt for denne typen ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav til ventilasjon er strengere.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert over himling på bad. Ukjent drensløsning, men det observeres dren på vegg i dusj i tilknytning til vannledninger. Tanken har et volum på 110 liter og er fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Hovedsikring og måler i felles tavle kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

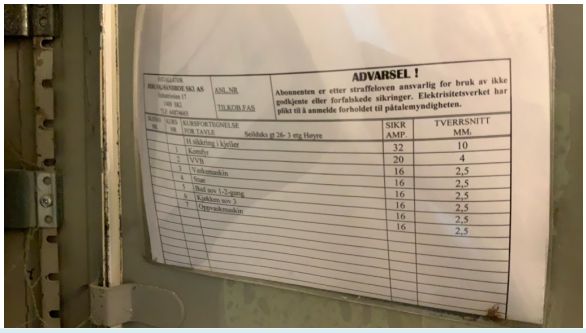
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert, men slik gjennomgang omfattes heller ikke av denne undersøkelsen, da den kun omfatter forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil det naturlig nok være avvik fra dagens krav til rømning.

Boenheten ligger i 3. etasje og har kun rømning via ett trapperom. Dersom trapperommet blir sprinklet, vil dagens krav til rømning være ivaretatt. Det pågår et sprinkelprosjekt i bygget hvor dette skal etableres (2026).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

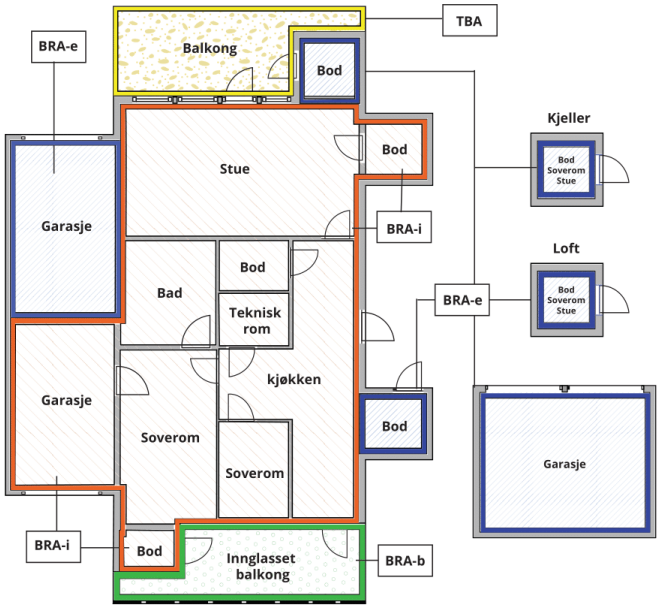
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Leilighet 3. Etasje	57			57	4		57
Felles kjeller						4	4
SUM	**57**				**4**	**4**	**61**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Felles kjeller		Bod kjeller	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,64M i stuen.
Balkong fra kjøkken cirka 4m2.
Bod med gulvareal på cirka 3,7m2 , under 1,90m takhøyde som ikke gjør arealet målbart etter NS3940.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vurdert etter originale tegninger. Planløsningen er omgjort siden den originale løsningen, bad er etablert samt ekstra soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Jamfør HMS punkt i rapporten.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Dickon John Bonvik-Stone	Kunde
	Vigdis Bonvik Stone	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	357		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seilduksgata 26 A

Hjemmelshaver

Bonvik-Stone Dickon John, Bonvik-Stone Vigdis

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt / bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

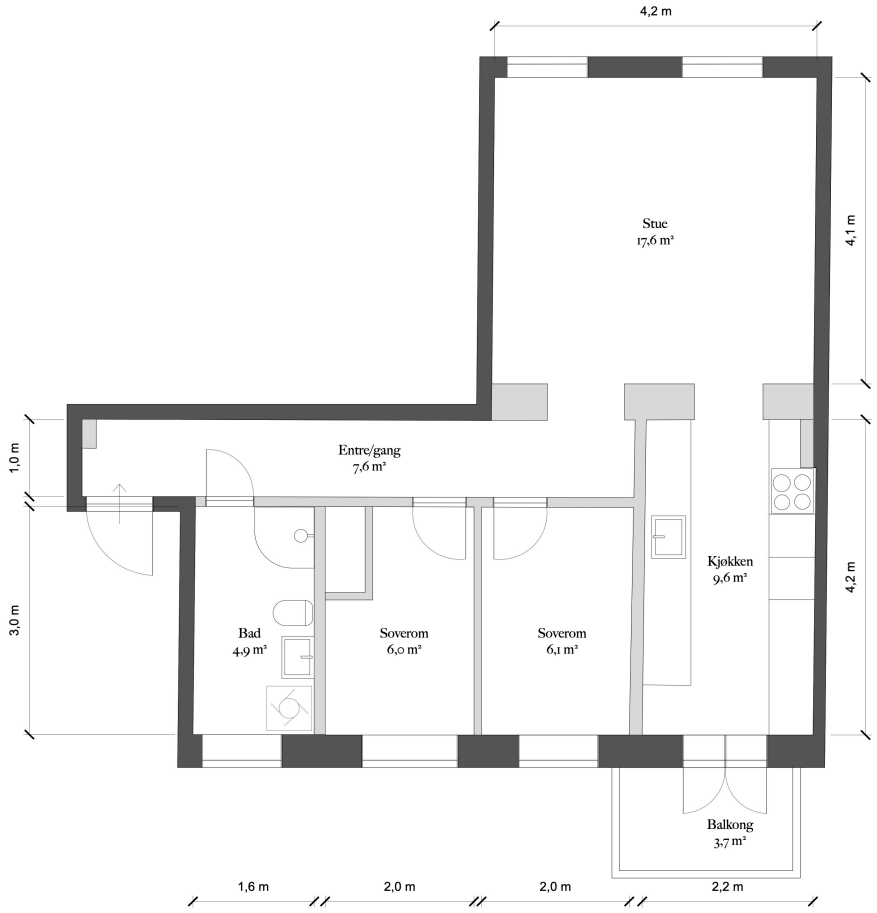
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

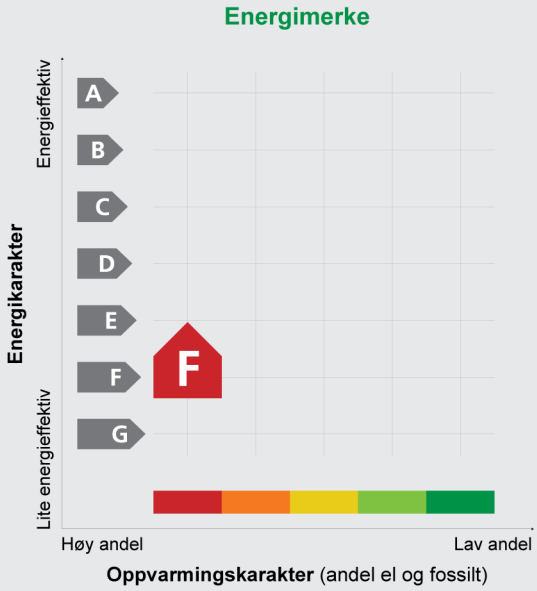
Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.



Seilduksgata 26a	3.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALTERNATIVE PLANLØSNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	P - ROM

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 26A
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ h0302
Gnr.	228
Bnr.	357
Seksjonsnr.	5
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	h0302
Merkenr.	A2021-1251067
Dato	19.04.2021



Innmeldt av	Eirik Hveem

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seilduksgata 26A
Postnr/Sted: 0553 Oslo
Leilighetsnummer: h0302
Bolignr: h0302
Dato: 19.04.2021 20:51:29
Energimerkenummer: A2021-1251067
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Eirik Hveem

Gnr: 228
Bnr: 357
Seksjonsnr: 5
Festenr: 0
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
BRANNFORSKRIFTER

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

§ 7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
SALG - UTLEIE

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

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

§ 8
STYRET

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

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 10
OM STYREMØTET

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

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

§ 11
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 12
INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering,

- Styrets årsberetning,
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

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

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

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

§ 16
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

§ 17
MISLIGHOLD

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

§ 18
FRAVIKELSE

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

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

årsmøtet til avgjørelse.

§20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§22
PLANLAGT UTBYGGING AV LOFT/ANDRE SEKSJONER OG RESEKSJONERING

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

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Seilduksgata 26

Dato og sted

Dato: Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår Styreleder som Møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges som Møteleder for Generalforsamlingen

Styrets innstilling: Styreleder velges som Møteleder for Generalforsamlingen

1.3 Valg av sekretær

Styret foreslår Styreleder som sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som sekretær.

Styrets innstilling: Styreleder velges som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Styrets innstilling: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

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

4. Budsjett

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

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

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

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

6.1

6.2 Overvåkning i fellesarealer

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

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

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

Styret innstilling er at saken avslås.

6.3 Ansvar for opprydding av etterlatt søppel i fellesarealer

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

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

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

eieren å dekke kostnadene for opprydding.

6.4 Forslag til vedtak stoppekran

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

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

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

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

6.5 Forslag til vedtak dører B-oppgang

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Barnevognoppbevaring

Hei,

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

barnevognsituasjonen i blokkene.

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

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

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

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

Vennlig hilsen,

Maren Veila

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

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

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

Styrets innstilling:

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

6.7 Opprettelse av kontaktinformasjon for beboere

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

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

kontaktinformasjon til sine leietakere.

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

Styrets innstilling er at saken avslås.

7. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder

7.1 Styreleder

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

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

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

7.2 Styremedlemmer

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

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2025

Jon Ivar Windstad

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Seilduksgata 26

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

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

Gårds- og bruksnummer

228 357

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

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

Valgkomitè: Ingen

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Vi har behov for følgende:

Klargjøring av hva som var FPC oppdrag

Hva som skulle utføres iht. vedtaket fra retten

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

Fremdriftsplan på resterende arbeid med tidslinje.

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker som er under arbeid:

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

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

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

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Økonomien har hindret oss i å etablere det.

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

Forsikring

Bygningsforsikring:

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

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

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For styret

18.02.2025

Jon Ivar Windstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap Sameiet Seilduksgata 26 - 2024-12

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

Balanse - Sameiet Seilduksgata 26 - 2024-12

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

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

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader

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

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

Antall årsverk sysselsatt:0,00

Note 3 - Strøm og annen energi

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

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

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

Note 5 - Løpende driftskostnader

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

Note 6 - Administrative honorarer

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

Note 7 - Andre driftskostnader

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

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

Langsiktig gjeld og pantstillelser

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

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 10 - Påløpt personalkostnader og styrehonorar

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Seilduksgata 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Seilduksgata 26

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Ola Fæhn har gitt fullmakt til Sofie Fæhn

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte:

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 1

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 12

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges som Møteleder for Årsmøtet

Vedtak:

Styreleder velges som Møteleder for Årsmøtet

1.3 Valg av sekretær

Styreleder velges som sekretær.

Vedtak:

Styreleder velges som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Valgt ble:

1.5 Godkjenning av innkalling

Årsmøtet Godkjenner innkalling

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling

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

Vedtak:
Valgt ble:

Jan Olav Hovet

Sverre Nordlie

1.7 Godkjenning av dagsorden
Årsmøtet godkjenner dagsorden

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner dagsorden

2. Årsmelding fra styret for 2024
Årsmøtet godkjenner årsmeldingen fra styret

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner årsmeldingen fra styret.

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

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

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

Vedtak:
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

6.1

Vedtak:
Ingen sak

6.2 Overvåkning i fellesarealer

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

Styrets innstilling:

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

Styret innstilling er at saken avslås.

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

6.3 Ansvar for opprydding av etterlatt søppel i fellesarealer

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

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

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

6.4 Forslag til vedtak stoppekran

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

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

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

Vedtak:

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

6.5 Forslag til vedtak dører B-oppgang

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Årsmøtets Vedtak:

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

6.6 Barnevognoppbevaring

Hei,

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen,

Maren Veila

Forslag til vedtak fra innsender:

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

Styrets innstilling:

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

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

6.7 Opprettelse av kontaktinformasjon for beboere

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

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling er at saken avslås.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar styrets innstilling at saken avslås.

7. Valg

7.1 Styreleder

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

Styrets innstilling:

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

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

7.2 Styremedlemmer

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

Vedtak:
Ingen valg.

Protokoll for Sameiet Seilduksgata 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

O. D. J.-No. 14.96
6 Bilag

+24/12 +1/7 +2.

749/96 = 302/96 = 864/96 = 950/96

Anmeldelse
Beregning
4 Tegninger.
30/5-96 Orienteringsplan
30/5-96 Tegning
9/5-96 Skrivelse
2 Tegninger 1/9 96.
Beregning 4/9 96.
Skrivelse 20/10 96.
Skrivelse 96.
Tegning.

N. D. J.-No. 301/97
Bilag.

Expeditions-Dokument № 1

angaaende Forhen: Vaaningshus, Bryggers, Bryggerhus, Gjæld m. m. Vedkøbet samt-Bibelen, Privet.

paa Matr.-No. 26 Seildugsgade.

Indleveret 20de Marts 1896. Attesteret 13.10-97

Oversendes Hr. Gjenpartsgebyren med Anmodning om at ophøre om, hvorvidt der med Hensyn til Branden Mar. Nr. Vaaninger og Reguleringsbestemmelser eller paabudende Forholder o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 21de Marts 1896.

D Lauve

147/96

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallen.

Saasnart Tegning retfærdiges til Forandring. Vedkommende som anmeldt ikke tilladt, — ikke Rum maa være mindre end 6 m² i Gulvflade, — da Grunden er Sær, maa Bygningen skytte sig paa sin Særbeskaffenhed med Hensyn til Beliggenhed, — den maa derfor opføres i en Stilart med nærliggende Bygninger og Omgivelser, — den Høide vil anbefales ikke overskride det 30 m over Grunden, — Skifte Inddeling paa aarligen Rum maa angives paa Tegning og Anmeldelse og Trappeværelse overalt angives af 1m Brede Vange. Hvad Slags Vandklæd skal anbringes? Orienteringsplan mangler

Christiania 25de Marts 1896

D Lauve

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. BYGNINGSCHEF B.J. No. 369/41 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 26 Seilduksgata

Innlevert 21.april 1941 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 22-4-41

E. Thrane

SB/RE

Ad nr. 26 Seilduksgt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales innvilget.

Slissene i ytterveggen må gjenmures.

I bakbygningen må den gamle privetbygning fjernes, og grunnen desinfiseres.

Forøvrig må gjeldende forskrifter for W.C.rom følges.

Oslo helseråd, 29. april 1941.

Etter fullmakt :

Sigurd Dahl

Bgv. bl. 24. IV. 42. 5000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE
BALKONG&FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 05.06.2019

Deres ref.: RENY ANDERSEN | Vår ref.: 201701749-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 26 A OG B	Eiendom:	228/357/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SEILDUKSGATA 26, C/o Brækhus Dege Eiendom AS	Adresse:	PB 1369 Vika, 0250 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG&FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Seilduksgata 26 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 6 balkonger på hver av gårdene, totalt 12 stk. Alle bygger 1,5 meter ut fra vegglivet og er 2,5 meter brede, og plasseres på fasadene som vender mot eget gårdsrom. Dvs nordfasaden på «26A» og sørfasaden på «26B». Dekkene er i betong med lys og slett himling, de heller fra vegg med dryppkant. Rekkeverk er i sortlakkert stål, med stående 16x16 mm spiler. Søknad ble mottatt 04.06.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201701749			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		06.06.2016	1/16
Etasjeplan A for 26A	Tnr 13	04.05.2016	1/21
Etasjeplan B 26B	Tnr 14	04.05.2016	1/22
Nordfasaden på 26A	Tnr 12	04.05.2016	1/23
Sørfasaden på 26B	Tnr..	04.05.2016	1/24

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2019 av:

Erland Per Volden - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SEILDUKSGATA 26, C/o Brækhus Dege Eiendom AS, PB 1369 Vika, 0250 OSLO, seilduksgata26@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung A/S
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 15.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200802853-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: David Sucarrat	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 26 A-B	Eiendom:	228/357/0/0
Tiltakshaver:	Seilduksgata 26 AS v/Mosking AS	Adresse:	Hafrsfjordgata 11, 0268 OSLO
Søker:	Pedersen Jansson Arkitekter AS	Adresse:	Åssiden Terrasse 46 A, 1160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SEILDUKSGATA 26 A-B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

- Tilbakeføring av fredet trapperom. Sanitærarbeider er ferdigstilt i sin helhet

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Antikvarisk forhold:
Seilduksgata 26 A og B ligger innenfor Birkelunden kulturmiljø som ble vedtatt fredet 28.04.2006 etter kulturminneloven § 20. I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet : klasse A, B, C. For- bakbygningen i Seilduksgata 26 er klassifisert som B- gårder. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedtyngden av 1800- tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige murgårdsmiljøet. Videre har begge gårdene trapperom som er fredet etter § 15 i kulturminneloven. I samsvar med § 12 i forskriften om fredning av Birkelunden kulturmiljø, har Riksantikvaren den 04.07. 2006 overført forvaltningsmyndighet til Oslo kommune ved Byantikvaren.

Byantikvaren
Plan- og bygningsetaten refererer til Birkelunden Kulturmiljø- vedtak datert 02.03.2012 i medhold av § 15 A i kulturminneloven – tilbakeføring av trapperom med følgende ordlyd:

Vedtak etter § 15 A i kulturminneloven:

- *Byantikvaren vil godkjenne tilbakeføring av dører i trappeoppgangene. Dørene skal utføres som eksakte kopier av de opprinnelige dørene fra slutten av 1800-tallet, i henhold til mottatt tegninger med nr: 400-405. Tiltak for brannsikring skal utføres på innsiden av dørene inn mot leilighetene.*
- *Det skal tilbakeføre dørhåndtak, hengsler og skilt i trapperommene slik det har vært opprinnelig.*

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede ferdigattest (NBR blankett nr. 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88- 4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

Vilkår:
Vedtak om ferdigstillelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt.

1. Foto dokumentasjon på utført arbeid (trapperom / dører) skal foreligge.
2. Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren skal ha gjennomført en besiktigelse på eiendommen.

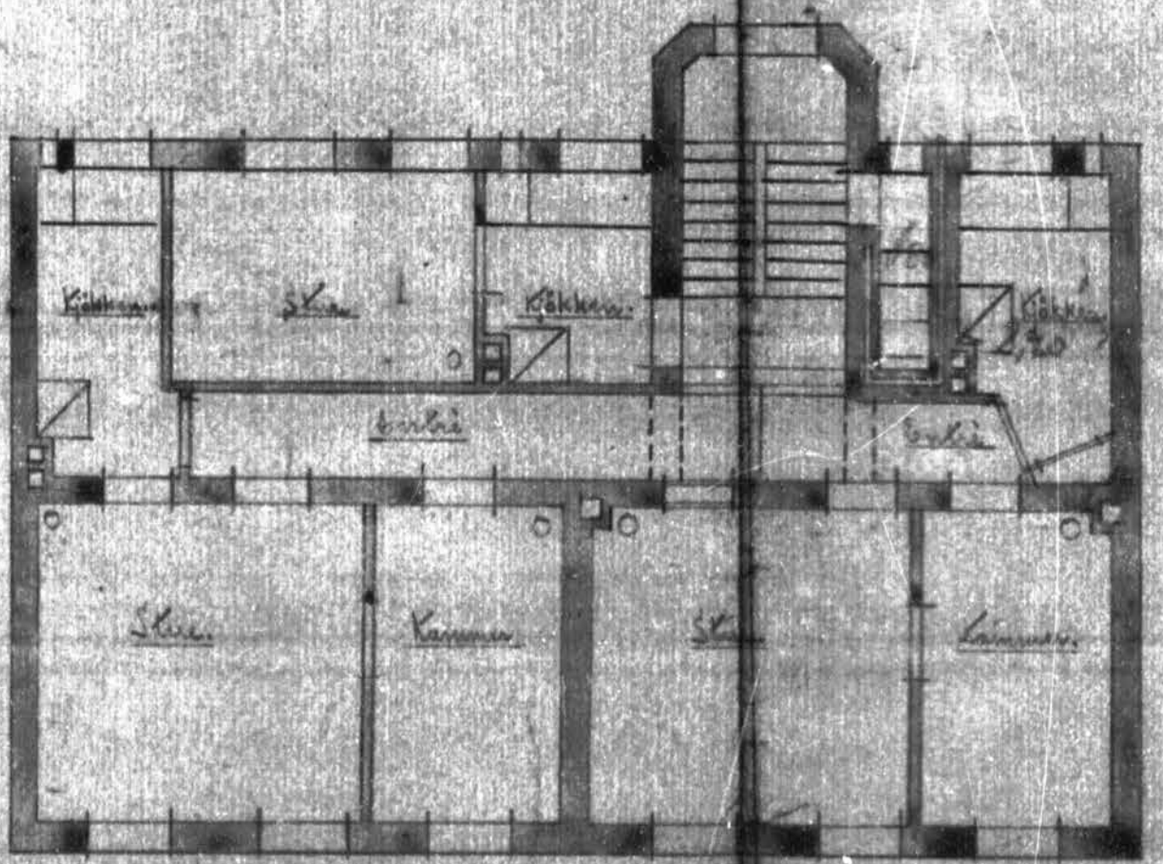
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.05.2012 av:

David Sucarrat - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Seilduksgata 26 AS v/Mosking AS, Hafrsfjordgata 11, 0268 OSLO jon@mosking.no
Byantikvaren, v/Brit Kyrkjebø, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO,
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Orientering om klageadgang.

Vedlegg:
88-4020 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

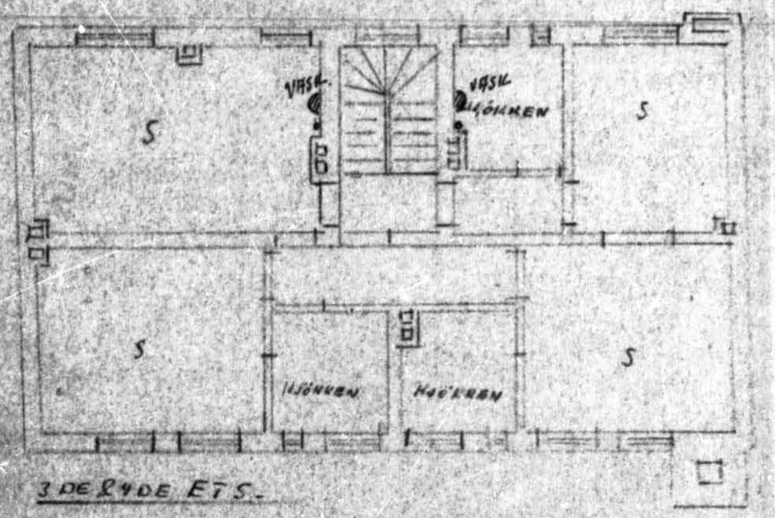


2/-3-4- Etage Plan.

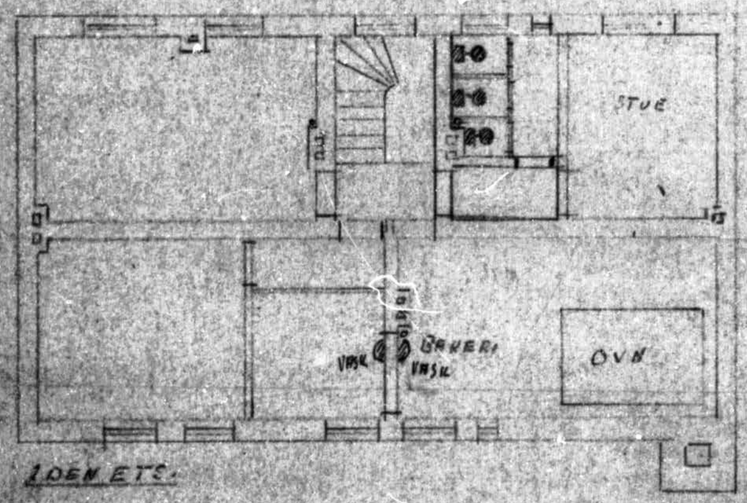
0 1 2 3 4 5 10 15 M.

K.a.M.I.-1896.
Sigurd P. Fredholm

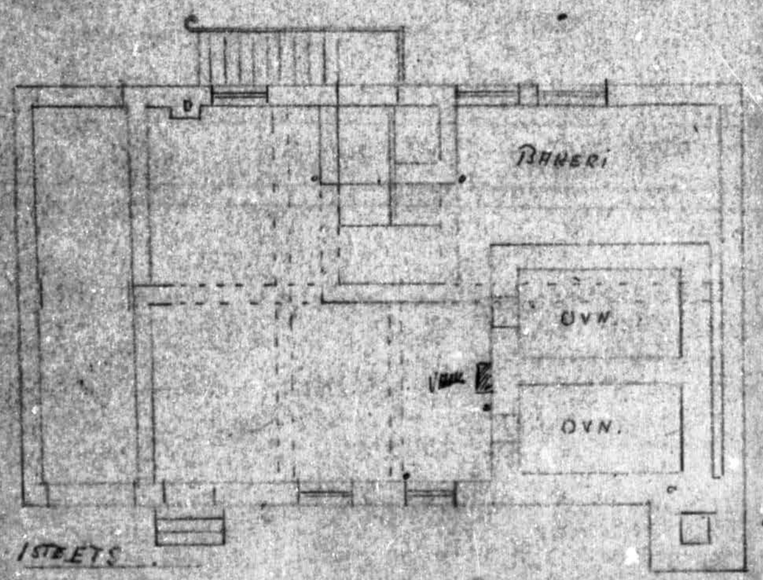
NEBFOTOGRAFERT- 19 X



3 DE & 4 DE ETS.

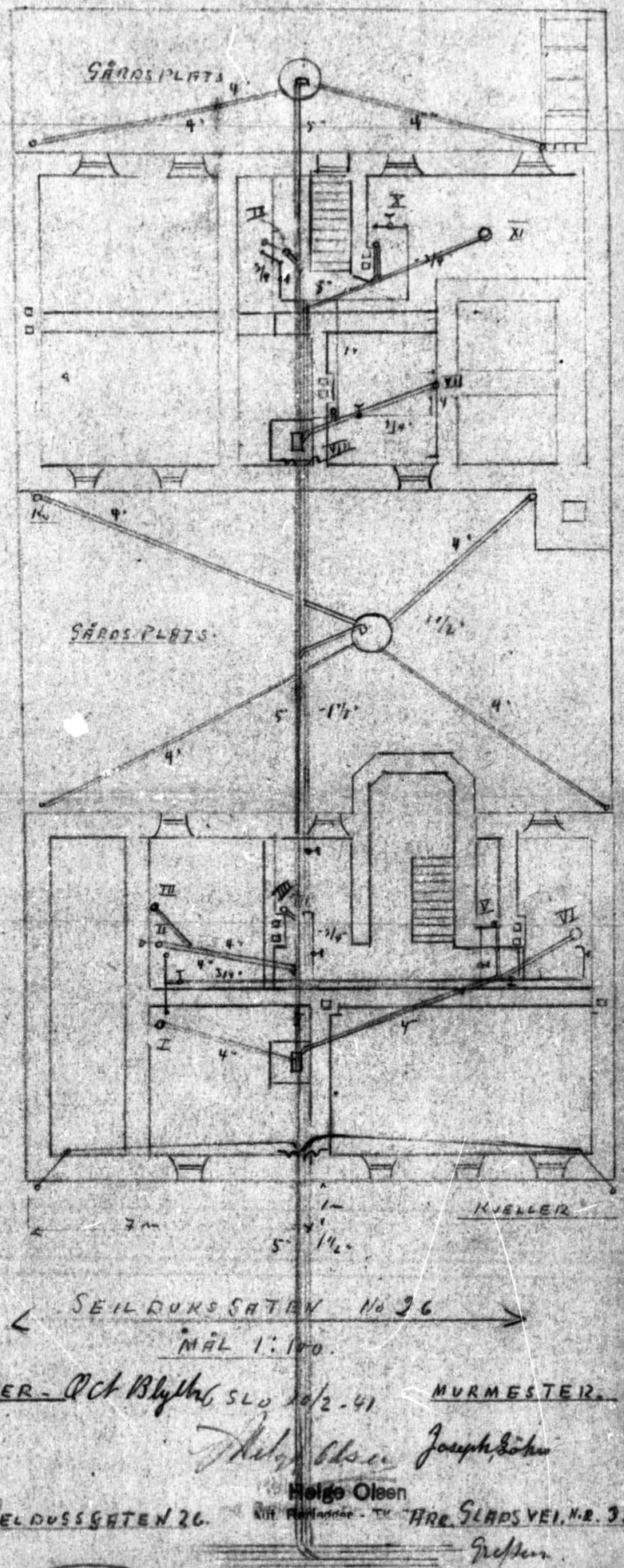


1 DEN ETS.



1 STE ETS.

BAKBORD



EIER - Ø.A. Blytt OSLO 10/2-41 MURMESTER.

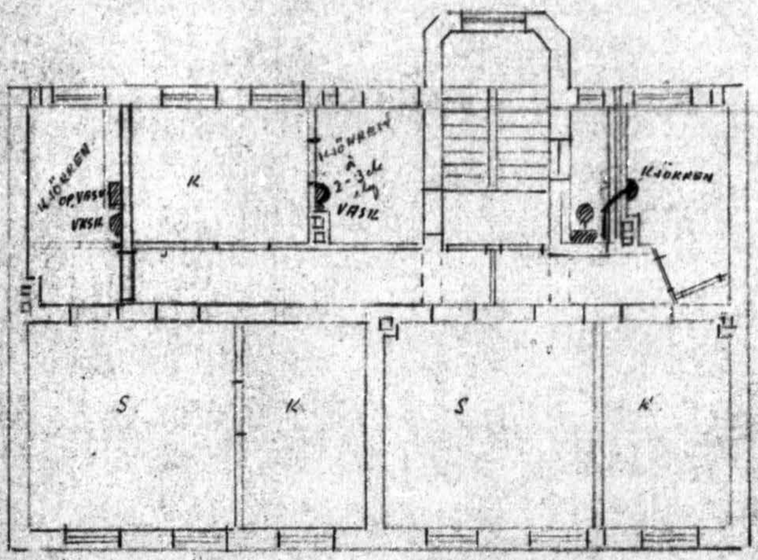
Joseph Sohn

Helge Olsen
Sivilarkitekt - TV

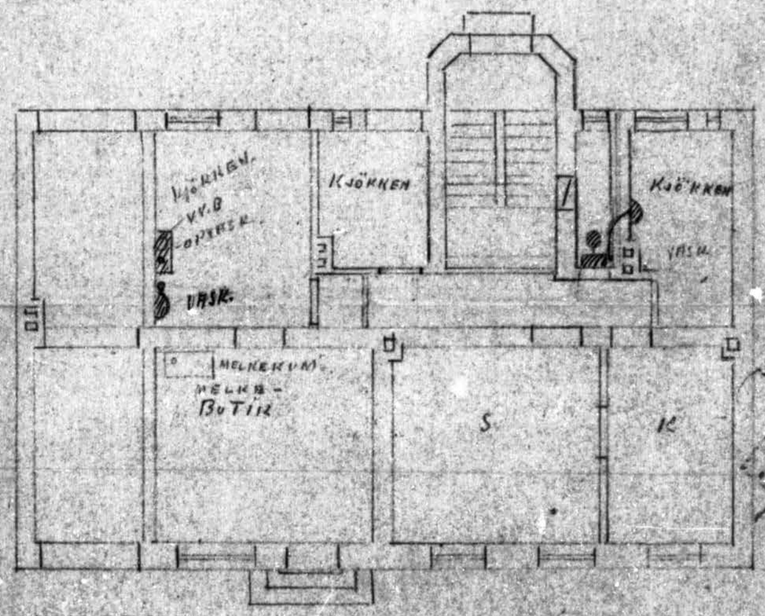
ADR. SELDUSSGATEN 26. ADR. SLAPSVEI, N.B. 32

Gretten.

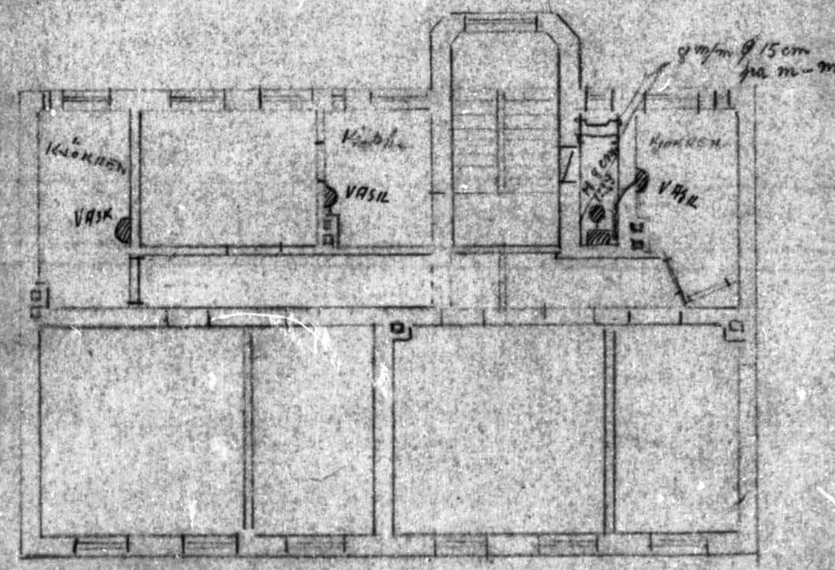
BYGNINGSCHEFEN
360/41
B.J. No.
OSLO



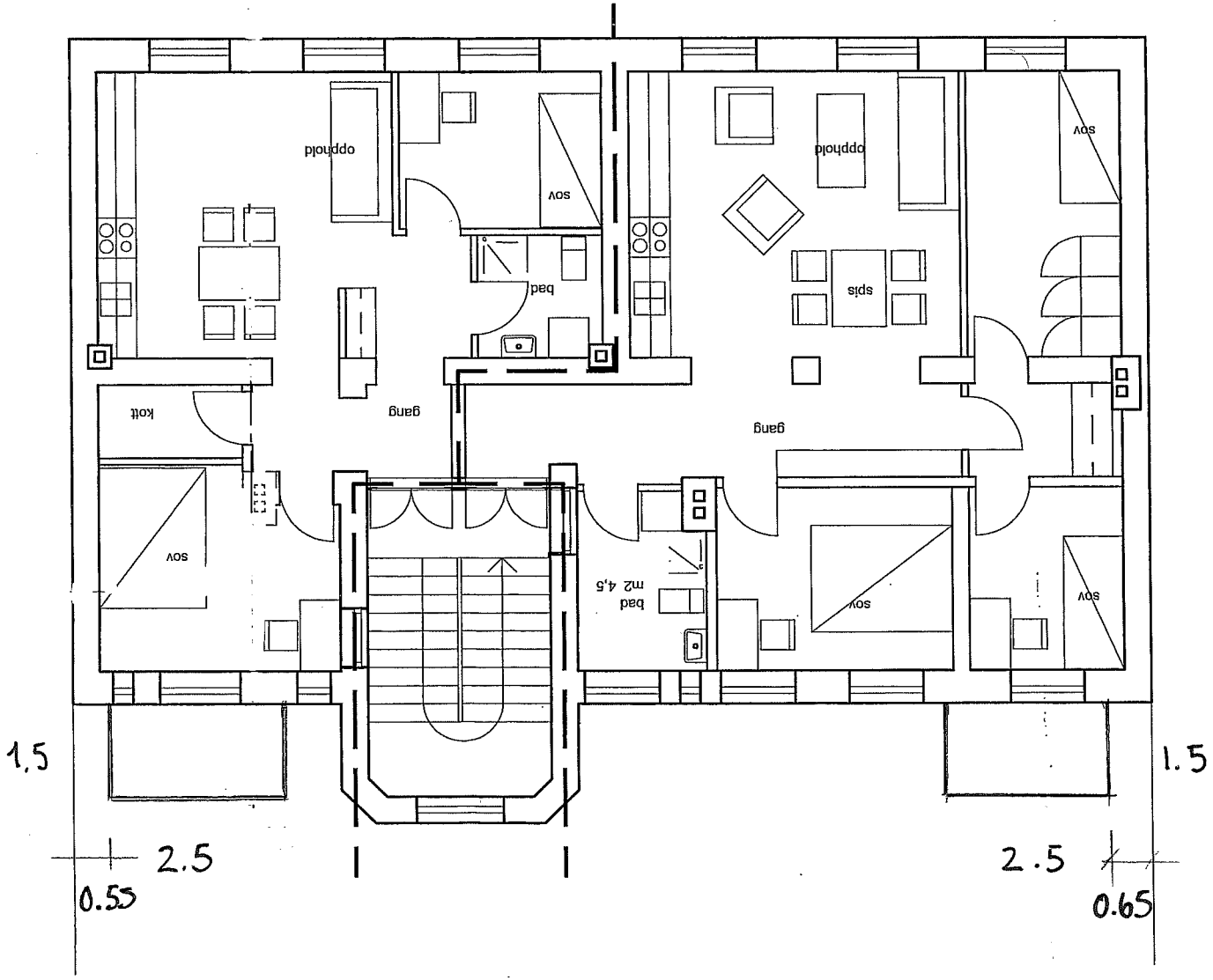
-3— DE ETS.



1 STE ETS

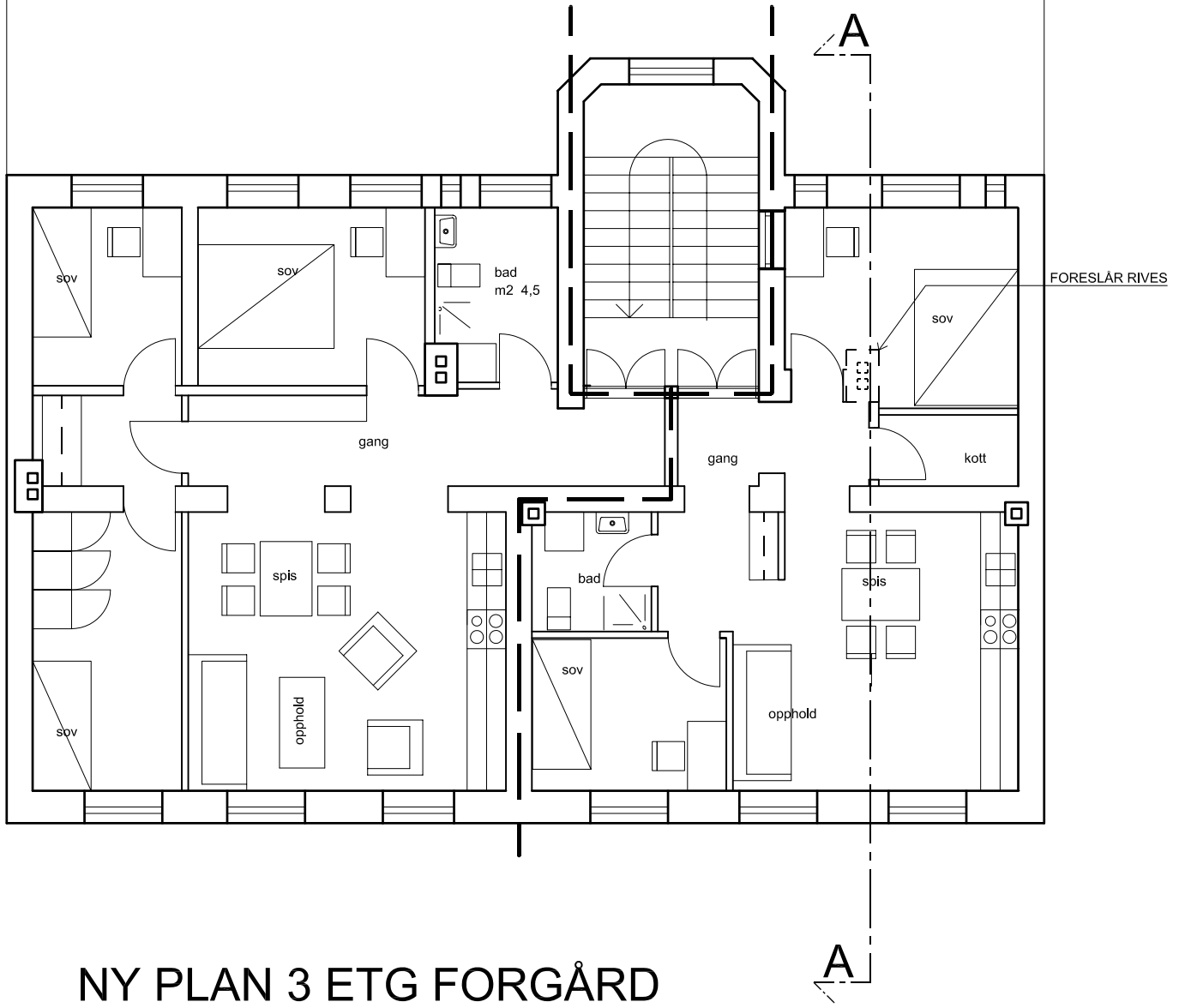


2 DEN & 4 DE ETS.



SEILDUKSGATA 26 - 228/357 - OPPFØRING AV BALKONGER
TYPISK PLAN A - NY - M. 1:100 - 04.05.2016 - TNR 13

ØSTLANDSKE BALKONG OG FASADEENTREPRENØR AS - Uranienborg Terrasse 9, 0351 OSLO - 22 69 06 00-
post@nybalkong.no



NY PLAN 3 ETG FORGÅRD

0 2 4 6 8 meter

PROSJEKT	4 leiligheter på loft
PROSJ.NR.	07021
ADDRESSE	Seilduksgata 26
TEGN.NR.	A-008
BYGGHERRE	Seilduksgata 26 AS

n

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
B	22.08.08	Justert dører trapperom	gj
A	26.02.08	Div rev.	kap
0	12.02.08	Div rev.	kap

Forgård Ny plan 3etg.	MÅL	A4: 1:100
DATO 23.10.2007	TEGN. NR	REV
SAKSB. kap	A- 008	B

TEGN kap	KONTR SAKSB. kap	KONTR SIDEM. gj
GRAVING	-	
RIB	-	
VAV	-	
ELEKTRO	-	
B-MESTER	-	

PEDERSEN JANSSON ARKITEKTER AS
AREBIDERSAMFUNNETS PLASS 1, 0181 OSLO
post@kparkitekter.no, www.kparkitekter.no
siv. ark. Kyrre Pedersen, m: +47 90 20 70 80

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

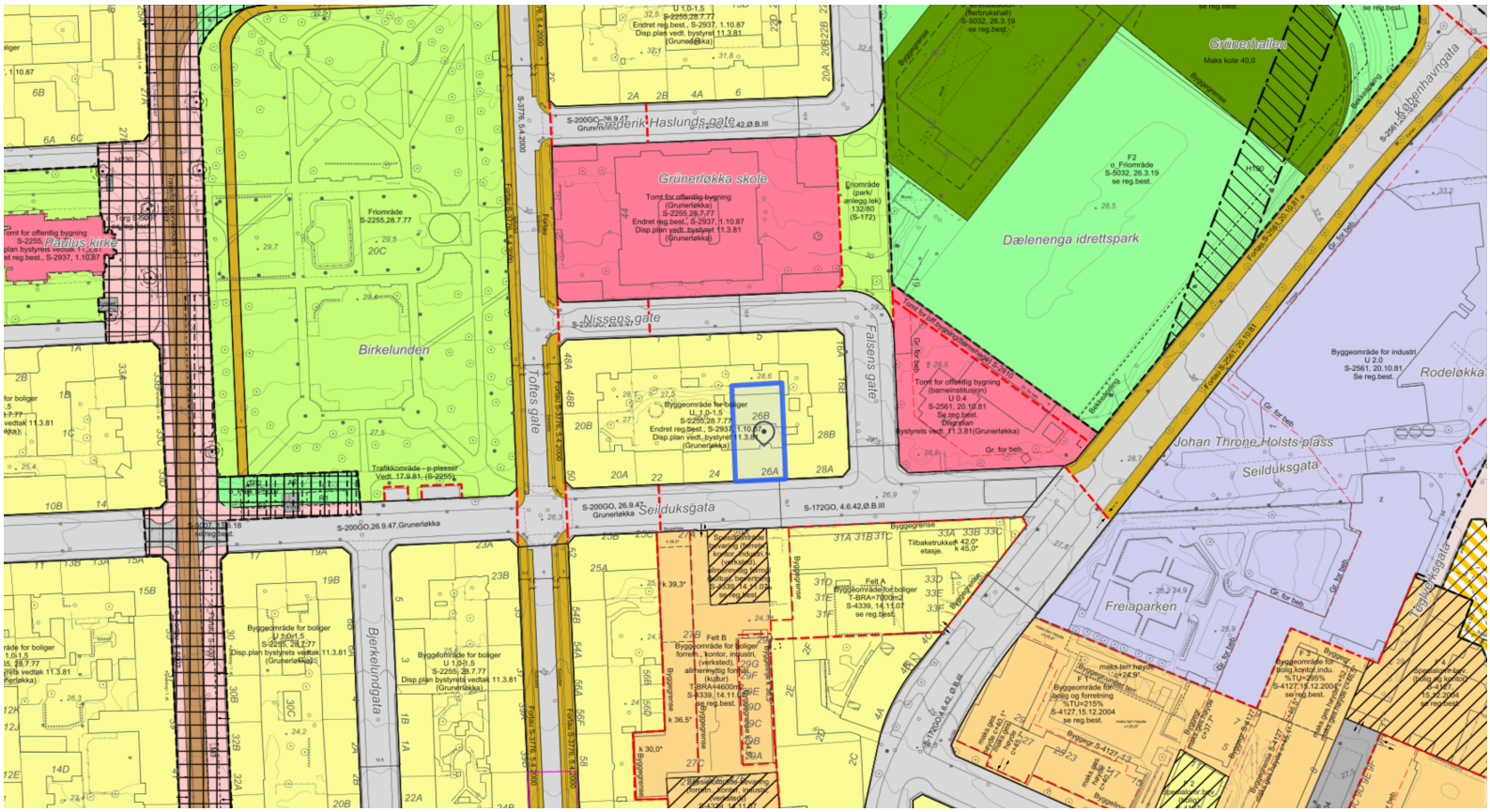
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Grünerhallen
Maks kote 40,0
Grünerløkka skole
Dælenenga idrettspark
Birkelunden
Nissens gate
Seilduksgata
Toftes gate
Falsens gate
Frederik Haslunds gate
Johan Throne Holsts plass
Freiaparken
Rodeløkka
Birkelundgata
Tegnergata
Trafikkområde – p-plasser
Friområde
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Se reg.best.

Nabolagsprofil

Seilduksgata 26A - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

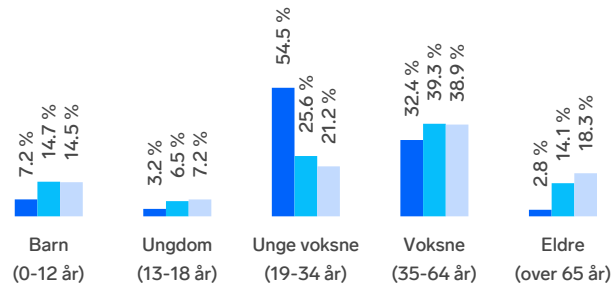
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Grunerløkka Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Birkelunden PostNord	3 min 0.3 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

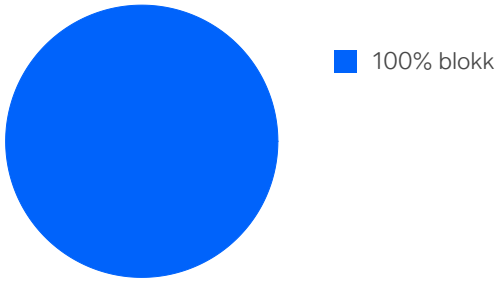
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	3 min 0.2 km	
Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km	
SATS Ringnes Park	7 min	
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min	

Boligmasse



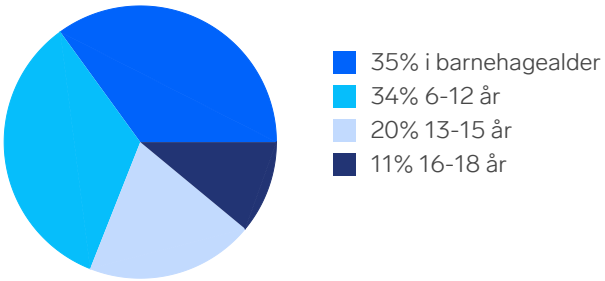
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

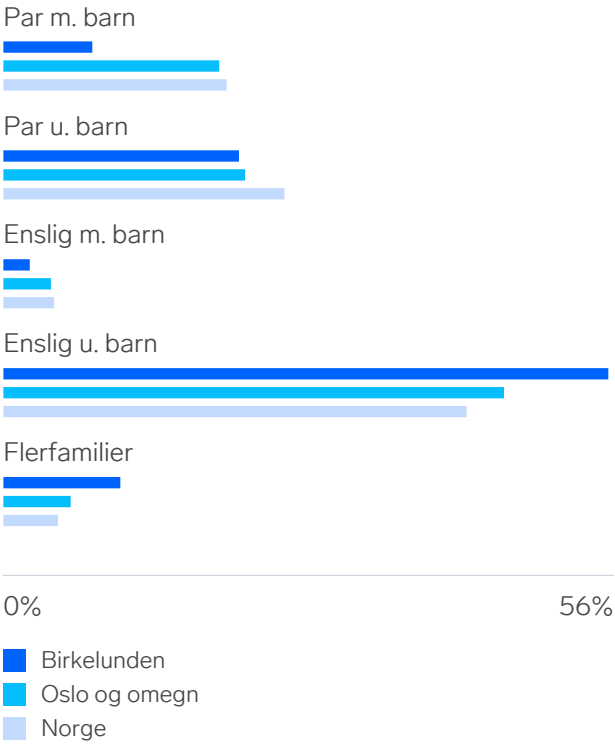
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	12 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



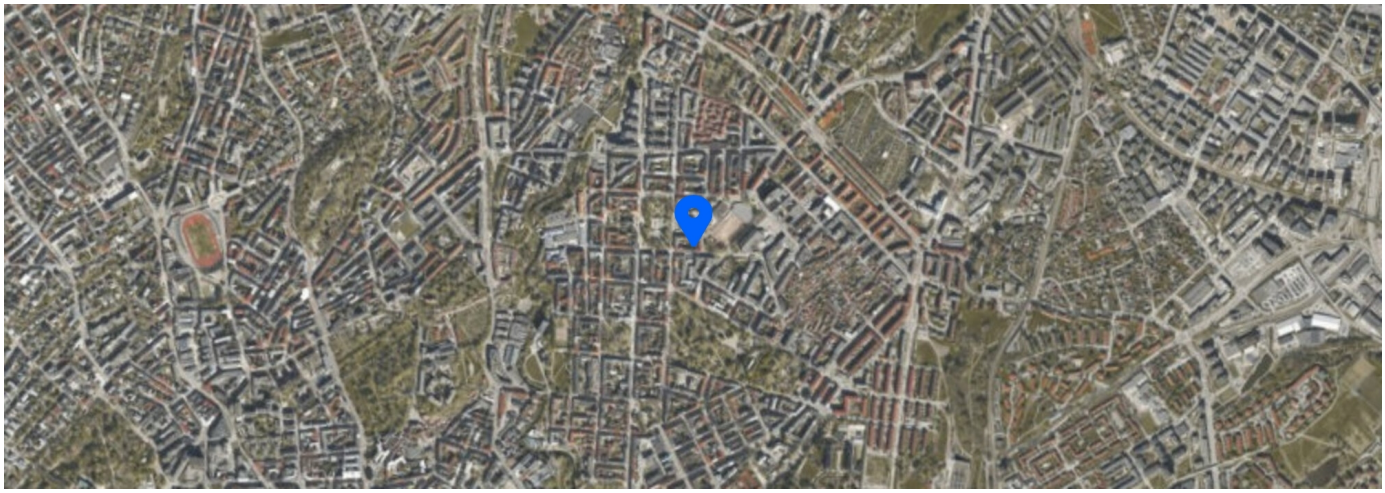
Familiesammensetning

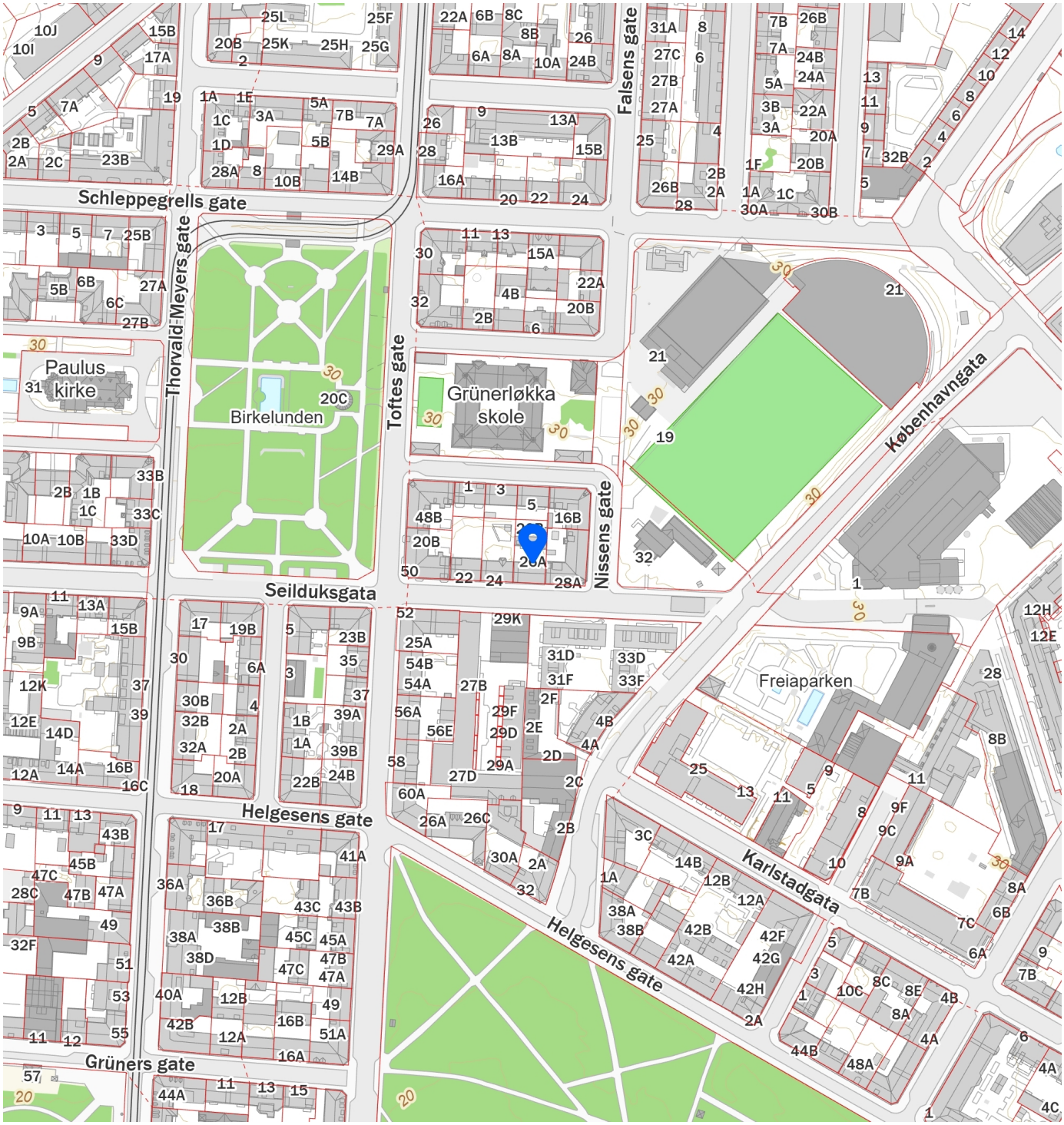


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

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 2026





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 2026