Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Seilduksgata 10B
0553 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/346
Andelsnr. : 4
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 64 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 70 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.01.2026
Referansenummer	15077643
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0131
Hjemmelshaver/selger	Einar Halvorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Einar Halvorsen og Julie Romslo
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	13.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Seilduksgata 10B
Postnummer/sted	0553 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/346
Andelsnr.	4
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SEILDUKSG 10
Tomt	Eiet tomt: 581 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1892		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Borettslaget Seilduksg 10 beliggende i bydel Grunerløkka, Oslo kommune. Borettslaget består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur/betong- konstruksjoner. Utvendig fasade forblendet med pusset mur. Yttertak som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entredør. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1980/1981. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og wc.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Ventilasjon	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	10	
		Innerdører	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller - 3. Etasje		Skjevhetsmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	64			64	
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og wc				
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	64	6		70	
	Total bruksareal: 70 m²				

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m2.

Leiligheten inneholder 64 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2005.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24 %, temperatur 18 grader C og duggpunkt -2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Overflater vegger	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 11 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Kjøkken

Inngang fra stue til kjøkken.
Innredningen er fra 2024 med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Skinne med spotter over benkeplate.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater/teglstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG i	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater/teglstein.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv

TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i leiligheten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Innerdører har elde/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder inne i boligen

TG 2

Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på piperehab. Videre undersøkelser anbefales. Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.

Etasjeskiller - 3. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kjøkken og entre.

TG 2

Skjevhetsmåling	Det er noen merkbare skjevheter i boligen. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 23 mm på kjøkken og 25 mm i entre. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventilasjon med avtrekksventil på bad og wc. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det mangler samsvarserklæringer/dokumentasjon på det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verdifiseres at el-arbeider er utført iht gjeldene regelverk. Det er derfor vurdert til at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullverdig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Profilert entredør. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1980/1981.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Dører	
TG i	Dører	Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Vindu i stue er sprukket. Skade bør utbedres.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:
Entrédøren oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggtekniske forskrift.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,42 meter til 2,44 meter på bad og wc. 2,80 meter i entre. 2,96 meter til 3,01 meter i resten av boligen.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende Røreksprессen datert 29.04.2024. Fremlagt faktura vedrørende Elvern datert 10.01.2025. Fremlagt faktura vedrørende Din håndverker AS datert 05.05.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.12.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250131
Addresse	Seilduksgata 10 B		
Postnr.	0553	Sted	OSLO
Selgers navn	Einar Halvorsen		
Selgers navn	JULIE ROMSLO		

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?

01.11.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7332983

Våtrom

Initialer selger:
E H
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vann og avløp ble flyttet i sammenheng med flytting av kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger kvittering fra faglært utførende på vann og avløp til kjøkken og vaskemaskin.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten har noe skjevt gulv.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E H
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det elektriske anlegget er ikke bygget om eller utvidet. Antall kurser er uendret. Det er foretatt utskifting av enkelte komponenter som del av overflateoppgraderingen, uten endring av anleggets oppbygging.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mangler dokumentasjon

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 30.12.2025

Signert av *Einar Halvorsen*

Signert av *JULIE ROMSLO*

Initialer selger:
E H
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Husordensregler

for

borettslaget Seilduksgata 10, org.nr 954 210 332

Formål for husordensregler

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Generelt:

Alle henvendelser til styret skal fremsettes skriftlig per e-post til seilduksgata10ab@gmail.com. Andelseier plikter å holde sin kontaktinformasjon oppdatert ovenfor styret og forretningsfører til enhver tid.

Postkasseskilt: Skal være ensartet utformet. Skilter bestilles av andelseier på f.eks. posten.no eller Jernia til selvkost.

- Porttelefon: Ta kontakt med styret dersom dere ønsker å skifte navn på porttelefon
- Nøkler: Systemnøkler til felles portrom, redskapsbod, oppganger, kjellerdører og loftsdører kan bestilles gjennom henvendelse til styret. Nøkler betales direkte av den enkelte andelseier ved uthenting.

- Digitale nøkler: Portrom og trappeoppganger har digitale nøkler via UNLOC-app. Tildeling av nøkler krever oppdatert kontaktinformasjon i OBOS-systemet. Leietakere kan kun få tilgang via deling fra andelseier.

§ 3 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være fullstendig ro både inne og ute etter kl. 23.00. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter skriftlig søknad til styret. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
   Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Søppel

Husholdningsavfall skal kastes i søppelposer som er godt knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor/ved siden av søppelcontainerne eller i andre deler av fellesområder. Møbler og annet avfall må også kastes på steder for dette formålet. Ved overskridelse påføres vedkommende et gebyr på minimum kr 750,-, om ikke annet er vedtatt av generalforsamling. Styret kan uten varsel rekvirere fjerning av hensatte ting i fellesareal for eiers regning og risiko.

§ 6 Sikkerhet og brannvern

Det er forbudt å røyke eller bruke ild i trapperom, på loftet, i porten, i kjelleren eller i andre felles inne-arealer. De som røyker ved utemøblene i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene etterpå.

Det skal være minst en fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet. Boligeier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. Styret har kjøpt inn brannslukkingsapparat til alle andelseiere og fellesareal høst 2020.

Det er enhver beboers ansvar å lese instruksjoner og kunne bruke brannvarslingsanlegget i bygården. Denne skal henge på oppslagstavlen ved hovedinngangen på hver seksjon. Det er forbudt å fjerne og/eller flytte detektorer uten å varsle styret. Kostnader for å feilsøke og rette opp feil som skyldes den enkelte beboere kan belastes andelseier.

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer, herunder gass, olje, bensin, løsningsmidler eller lignende i strid med Brannforskriften[1], i kjeller og på loft.

§ 7 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig vedlikeholdt. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret fortløpende Ved akutte henvendelser må styret kontaktes via telefon og/eller tekstmelding slik at bistand kan rekvireres.

---

[1] Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710): https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710

Skader på borettslaget som skyldes manglende vedlikehold i egen leilighet kan medføre erstatningsansvar jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. Det er særdeles viktig å følge vedlikeholdsintervaller for VVS-installasjoner som sluk, vannlås, koblinger, vifter og filter, i tillegg til dører, vinduer lås/beslag og elektriske installasjoner i egen seksjon.

§ 8 Fellesarealer

- Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene.
- Renhold og skifte av lyspærer utføres gjennom avtale med vaktmestertjeneste. Trappeoppganger vaskes hver uke og enkelt vedlikehold utføres fortløpende av vaktmestertjenesten.
- Sykler skal bare festes til sykkelstativene som står i bakgården, ikke stå løst
- Ski og annet sportsutstyr kan ikke plasseres på fellesområdene. Om ikke annet er avtalt på generalforsamling.
- Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet for å minimere risiko for f.eks. påsatt brann og innbrudd

§ 9 Ved utleie av seksjonsdel.

Ved bruksoverlating og for eksempel utleie av leilighet skal søknadsskjema fylles ut og sendes til styret for godkjenning. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Her gjelder borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Bruksoverlatelse skal registreres hos OBOS. For behandling av søknad og registrering hos OBOS påløper gebyr (pr. 2020 på kr 1465,-). Ved forlengelse av perioden til samme leietaker eller bytte av leietaker innenfor tidligere innvilget periode, betales halvt gebyr. Andelseier som søker er pliktig å betale dette gebyret til OBOS.
Boligeierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av en leietager i et bofellesskap. Om utleie er innvilget av styret skal utleier påse at styret og OBOS har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post adresse) og telefonnummer til alle leiebeboere. Boligeiere er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene Det er andelseieres ansvar å informere leietakere om viktig informasjon som blir distribuert

fra styret som kan påvirke boforholdene.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår når borettslaget varsler om generalforsamling, og/eller borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER FOR SEILDUKSGATA 10 BORETTSLA, org.nr 954 210 332

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (LOV-2003-06-06-39), sist endret LOV-2019-12-13-79 fra 01.01.2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

(1) Borettslagets navn er Seilduksgata 10 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

(2) Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 19 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.2 Eierskifte[2]

(1) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

(2) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Andelseier plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert ovenfor borettslaget til enhver tid.

3.2 Overlating av bruk til andre

(1) En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(2) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

(4) Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

(5) Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en 30 dager etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

(6) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i, samt kontaktinformasjon til de som bruken er overlatt til.

(7) Søknadsprosess om bruksoverlating følger bestemmelser i borettslagets husordensregler.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

(1) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Styret kan rekvirere fjerning av hensatte ting i fellesareal for eiers regning og risiko. Boligen
kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

(2) Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Styret fastsetter vanlige ordensregler[4].

[4] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[5]

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(2) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

(3) Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. Dette gjelder også for følgeskader som påføres borettslaget i den forbindelse, Andelseier plikter å varsle styret dersom det oppstår forhold som kan være til skade for borettslaget.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[6]

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

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

---

[5] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[6] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

(3) Større oppussing og/eller rehabiliteringer av andelen skal meldes til styret og nabovarsles til øvrige beboere i borettslaget. Slike arbeider må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Arbeider som for eksempel innebærer inngrep på hovedføringer av felles el, vann, avløp, sluk, brannskiller eller bærende konstruksjoner skal søkes til styret om godkjenning før igangsettelse Søknadspliktige tiltak ovenfor offentlige myndigheter er andelseiers ansvar.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

(1) Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[7] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

(1) Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

(2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

(1) Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

[7] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

(4) Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

(1) Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[8] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

[8] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

(2) Når generalforsamlingen har valgt et nytt styre, skal dette meldes i Samordnet registermelding til Brønnøysund. Protokollen fra generalforsamlingen skal legges ved. Nyvalgte styremedlemmer for borettslaget som er registrert i Foretaksregisteret må samtykke til styrevervet ved å signere Samordnet registermelding.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene (5% = kr 34 550 år 2020)

7.10 Forretningsfører

(1) Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

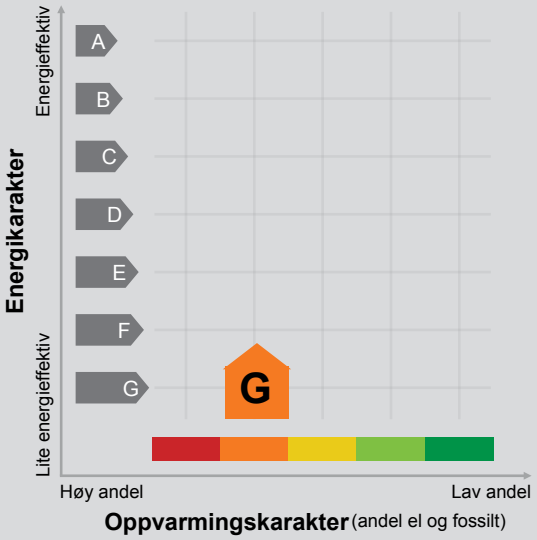
(1) Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

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

ENERGIATTEST

Adresse	Seilduksgata 10B
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80574614
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	f6051cc6-e04c-40f8-b8d9-78e80a5b9459
Dato	29.08.2023



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 10B
Postnummer: 0553
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 29.08.2023 9:15:48
Energimerkenummer: f6051cc6-e04c-40f8-b8d9-78e80a5b9459

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 346
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80574614

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4570
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Delta digitalt/på Teams

Dersom du ønsker å delta på Teams, gi beskjed styret innen 25. mai.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4570 Seilduksgata 10 Borettslag.pdf
2. 4570 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8
Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om vedlikehold av bygården som i henhold til Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan som ble opparbeidet i 2022 må skje i 2025 og 2026. Vi må diskutere hvilke vedlikeholdsbehov skal prioriteres og hvordan vi skal gå frem, i første omgang for å søke vedlikeholds tilskudd.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe for å forberede et forslag. Arbeidsgruppens mandat: på basis av en kostnadsberegning å søke tilskudd (frist i november 2025) og å forberede et forslag til behandling i en ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg
3. Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf

---

Styrets årsrapport

Siden det forrige årsmøtet har styret fulgt opp hendelser og nødvendig vedlikehold som oppstod, hovedsakelig i brannvarslingssystemet og uforutsatte tilstander (lekkasjer mellom leiligheter). Rømningsveiene har blitt kontrollert og gjenstandene som stod i veien har blitt fjernet. Brannvarslingssystemet ble kontrollert av ELOTEC, og styret har gjennomgått rapporten og diskutert tiltak (bearbeidelse av O-plan er under planlegging).

Hagen har fått to områder med plen og busker/blomster ble plantet langs veggen mot Paulus plass 2 og Seilduksgate 8. Den nedre delen av fasaden, som hadde blitt tagget, ble malt. Beboerne som la ned innsats i forbindelse med disse arbeider takkes hjertelig.

Til generalforsamlingen i Seilduksgt 10 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgt 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**971 459**	**830 056**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		161 532	146 753
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-5 346	-5 351
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**156 186**	**141 402**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 127 645**	**971 459**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 156 296	991 837
Kortsiktig gjeld		-28 651	-20 378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 127 645**	**971 459**

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 300	874 242	915 000	915 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**915 300**	**874 242**	**915 000**	**915 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-30 000	-50 000	-50 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-55 548	-52 828	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-6 955	-28 569	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-78 666	-48 901	-105 000	-105 000
Forsikringer		-91 617	-85 622	-94 000	-113 000
Kommunale avgifter	8	-256 357	-221 850	-255 200	-281 000
Energi/fyring		-59 447	-65 339	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 310	-111 927	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-69 383	-62 207	-70 000	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-776 763**	**-741 543**	**-853 250**	**-889 000**
DRIFTSRESULTAT		**138 537**	**132 699**	**61 750**	**26 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 784	19 261	0	0
Finanskostnader	11	-5 789	-5 207	-6 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 995**	**14 054**	**-6 000**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**161 532**	**146 753**	**55 750**	**21 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 532	146 753		

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**250 000**	**250 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 293	4 253
Forskuddsbetalte kostnader		30 090	29 328
Driftskonto OBOS-banken		292 808	240 175
Sparekonto OBOS-banken		827 105	718 082
SUM OMLØPSMIDLER		**1 156 296**	**991 837**
SUM EIENDELER		**1 406 296**	**1 241 837**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 222 242	1 060 710
SUM EGENKAPITAL		**1 224 142**	**1 062 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	79 503	84 849
Borettsinnskudd	14	74 000	74 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**153 503**	**158 849**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 079	14 520
Leverandørgjeld		1 545	4 965
Påløpte renter		27	453
Påløpte avdrag		0	440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**28 651**	**20 378**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 406 296**	**1 241 837**
Pantstillelse	15	2 350 000	2 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Seilduksgt 10 Borettslag

Anastasia Maravela Henriette Johansen Kai Børre Rist

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	903 576
Kapitalutgifter	11 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**915 300**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 955
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 955**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 045
Drift/vedlikehold VVS	-8 125
Drift/vedlikehold elektro	-6 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 436
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-78 666**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-118 586
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-132 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-256 357**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 200
Lyspærer og sikringer	-1 530
Vaktmestertjenester	-28 611
Renhold ved firmaer	-28 611
Andre fremmede tjenester	-3 960
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 383**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
SUM FINANSINNTEKTER	**28 784**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 747
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 789**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1963	250 000
SUM BYGNINGER	**250 000**

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.228/bnr.346
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-144 080	
Nedbetalt tidligere	59 231	
Nedbetalt i år	5 346	
		-79 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-79 503**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-63 500
Økt 2015 (andel 18 & 19)	-10 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-74 000**

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

Borettsinnskudd	74 000
Pantelån	79 503
TOTALT	**153 503**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 000
TOTALT	**250 000**

Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan

Seilduksgata 10 Borettslag

Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)



RAPPORT UTFØRT AV:

Rolf Erling Eidsvold

Takstingeniør BSc - Eiendomsrådgiver

Telefon: 93403414

E-post: rolf@bekom.no

ANSVARLIG FORETAK:

OBRON Sørøst AS

o.nr: 924570865

Telefon: 93403414

Hjemmeside: www.bekom.no

Oppdragsnummer / ref: O-100/22 **Rapportdato:** 7-Okt-2022

Forutsetninger og mandat

Oppdragets omfang og mandat

Utarbeide en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for sameiet.
Vedlikeholdsplanen baseres på en tilstandsvurdering av bygningsmassen og en vurdering av behov for tiltak de første 10 årene.
Tiltakene budsjetteres og prioriteres slik at de utgjør en periodisert vedlikeholdplan.
Merk at dette kun er forslag til prioritering, andre faktorer kan begrunne endret rekkefølge eller tidspunkt.
Budsjettsummer opplyses i intervaller for to og to år. **Økonomiplan vedlegges som en del av rapporten**.
Vedlikeholdsplanen gjelder kun for fellesskapets ansvar, dvs den enkelte leilighet er ikke vurdert.

Tilstandsvurderingen er utført etter prinsippene i NS3424 undersøkelsesnivå 1, men det er ikke benyttet tilstandsgrader i konklusjonene. Vedlikeholdplanen bygger på prioriteringssystemet, ikke tilstandsgrad.

Generelle forutsetninger / opplysninger

Dette er ett dokument til hjelp for videre planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikeholdsbehov og eventuelle forbedringer av bygningsmassen for den aktuelle eiendommen. Samt et dokument som gir en prioritering og et kostnadsestimat for dette. Dokumentet skal kunne danne basis for de beslutninger og evt. finansielle behov som et eier må ta i slike saker. Samtidig skal dokumentet kunne gi signaler om investeringer som kan gi økonomisk gevinst for eier både ved drift og ved en evt. omsetning / salg av eiendommen.
En visuell befaring sammen med tekniske undersøkelser gir en registrering av tilstanden for bygningene. På bakgrunn av denne registreringen gjøres en vurdering i forhold til en ønsket situasjon og med tanke på nødvendige tiltak.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsbeskrivelse: Generell verbal beskrivelse av nåsituasjonen for bygningsdelen.
Tiltak: Vurderte nødvendige tiltak for å ivareta bygningsdelens funksjon og levetid.
Begrunnelse: Hvorfor anbefalte vedlikeholdstiltak er påkrevet;

- S = sikkerhet (bæreevne, brannsikkerhet, personsikkerhet)
- O = offentlige pålegg
- LF = krav i.h.h.t. lover og forskrifter.
- LV = Løpende, akutt vedlikehold, uforutsette skader.
- PV = Periodisk vedlikehold, intervallbundne arbeider (f.eks. typisk overflatebehandling)
- U = Utskifting levetid; tilfredsstiller ikke lenger tiltenkt funksjon / oppfyller ikke lenger krav til ønsket funksjon.
- HM= helse og miljø
- B = brukerønsker (for eksempel økt brukervennlighet eller estetiske ønsker).

  Frekvens: sier noe om bygningsdelens levetid og / eller hyppighet av vedlikeholdsbehov. Antall år.

  Kostnad: Estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Hensyntatt evt. tilkomstkostnader, tildekking, rigg etc

Det må innhentes pristilbud for de enkelte aktiviteter og kontrakt skrives før arbeidene igangsettes. Prisene i dette dokumentet er beregnet etter dagens kroneverdi, ikke justert for forventet lønns- og prisstigning i markedet.

Forutsetninger mengde- og arealberegninger i denne rapporten.
Merk at dette er en vedlikeholdsplan og ikke en rapport som skal brukes i forbindelse med omsetning. Eventuelle arealer som er oppgitt er basert på opplysninger som er gitt av hjemmelshaver / offentlige registre eller andre kilder. Undertegnede har ikke kontrollert om arealene stemmer og det er ikke foretatt oppmåling av bygninger med mindre annet er helt spesielt angitt i rapporten.
Mengder oppgitt i rapporten er vurderte mengder ut i fra tegninger, kart, foto, opplysninger og enkelte mål på stedet.
Oppgitte mengder i rapporten er ca. mengder.
Ved innhenting av pristilbud må det utarbeides en tilbudsbeskrivelse og en tilbudsforespørsel - spør oss gjerne om hjelp.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent **Hjemmelshaver**

Styret i Seilduksgt. 10 Brl tlf 45738760 **Seilduksgt. 10 borettslag**

v/Anders Dalvor

mail:

Takstmann:

Rolf Erling Eidsvold tlf 93403414

Takstingeniør BSc - Eiendomsrådgiver

OBRON Sørøst AS

Til stede ved befaringen:

Dato:	Navn:	Funksjon:	Telefon:
07.10.2022	Anders Dalvor	Styret	457 38 760
07.10.2022	Rolf Erling Eidsvold	Takstmann	934 03 414

Eiendommen; **Seilduksgata 10 Borettslag**

Matrikkelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	Adresse:
0301	228	346	Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo

Andre kommentarer matrikkel:

Bygården er organisert som et borettslag og består av 19 stk. andeler og 19 stk. leiligheter.

GENERELL BESKRIVELSE GRUNNMUR / FUNDAMENTERING

Antatt natursteinsfundament til faste masser, leiremasser.
Grunnmur av naturstein.

GENERELL BESKRIVELSE YTTERVEGGER

Yttervegger av teglsteinsmur av type skallmur.
Utvendig pusset og malt. Mot gate pusset med trekninger og gesimser.

GENERELL BESKRIVELSE ETASJESKILLER

Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

GENERELL BESKRIVELSE TAK / TAKKONSTRUKSJONER

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Snøfangere.

GENERELL BESKRIVELSE STANDARD

Bygningen har en normal god standard. Boenhetene er individuelt oppgradert opp igjennom årene frem til i dag.

GENERELL BESKRIVELSE "ANNET":

Original hovedtrapp i stålkonstruksjon med trinn og repo av treverk. Smijerns rekkverk med håndløper av tre.
Vinduer fornyet 1980 og takvinduer i 2015 ifbm ombygning til to leiligheter på loft.
Oppvarming ved elektrisk samt ildsteder. Felles varmtvann ved beredere plassert i kjeller.
Bygget er registrert med vernestatus forskriftsfredet.

BYGG

Bygård

Byggeår:

1892

Tilbygd / Endret / Ombygget

2014 Bruksendringer til bolig og innredet loft i flere perioder.

Anvendelse og arealer

Består av 2 stk. oppganger.
19 stk. leiligheter og boder på loft og kjeller.
Arealer: Totalt areal BRA: 1.898 m2.



Beskrivelse

Bygården består av 4. etasjer pluss kjeller og loft.
2 stk. hovedoppganger A og B med inngang i bakgård. Portrom med stålport mot gate.
Tilkomst kjeller via trapp fra begge inngangspartier. Tilkomst loft via begge trappeganger.
19 stk. boenheter / leiligheter.

I kjeller er fellesboder og boder tilhørende den enkelte enhet. Samt bl.a. beredere for varmtvann og strømmålere.
På loft er innredet 2 stk. leiligheter samt to stk. bodarealer med boder tilhørende den enkelte enhet. Her er kanaler ventilasjon.

BYGG

Bod

Byggeår:

ukjent

Tilbygd / Endret / Ombygget

Anvendelse og arealer

Enkelt bygg med to dører for lagring og mulighet for avlåsing.



Beskrivelse

Enkel murkonstruksjon pusset / slammet inn og utvendig med tak av trekonstruksjon utført som pulttak tekket med plater.

Noe fuktopptrekk i nedkant yttervegger og noe setningssprekker i utvendig hjørne.
Tiltak anbefales for å unngå større fremtidige skader. Se eget punkt vedlikeholdsplan.

KONKLUSJON

Seilduksgata 10 Borettslag er et borettslag , stiftet i Oslo 18.03.1963.
Tomten ble etablert i 1890, og boligblokken er registrert tatt i bruk 01.01.1892.
Gården har 19 stk. leiligheter.
Gårdens gate- og postadresse er Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo.
Eiendommen har gårdsnummer 228, bruksnummer 346 og borettslaget har organisasjonsnummer: 954 210 332.

Bygget er en bygård oppført i 1892.
Bygården består av 4. etasjer pluss loftetasje og kjeller.
2 stk. oppganger med inngang fra bakgården. Tilkomst til bakgård via portrom fra gate.
Begge oppgangene har også tilkomst til kjeller og loft.

Eiendommen har en bakgård.
Denne er opparbeidet med singlet grunn og internvei av betongheller. Stablesteinsmur mot grense og noe beplantning, sykkelparkering samt en enkelt bod.
Selveiet tomt på totalt 572 m2.

Bygården er oppført i pusset mur / teglstein med etasjeskiller av trebjelkelag etter byggeårets lov- og forskriftskrav og byggeskikk.
Bygården fremstår tidstypisk for byggeåret.

Borettslaget har avtale for årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, avtale for årskontroll nødlys og internkontroll elektro samt en vaktmesteravtale og renholdstjeneste.

Opplyste utførte utskiftinger og vedlikeholdsarbeider:
- 2020: Sirkulasjonspumpe varmtvannsbereder.
- 2020: Malt portdør og ytterdører i bakgård.
- 2019: Kamerainspeksjon bunnledninger samt utbedret kum overvann.
- 2019: Utbedret skader i betongdekke portrom samt rep. riss / sår i fasade.
- 2019: Gjennomgang elektrisk anlegg loft.
- 2015: Rehabilitert pipeløp
- 2012: Brannsikring; etasjeskiller i kjeller
- 2012: Nye dører til boenhetene og til kjeller.

Se forøvrig under vurdering av den enkelte bygningsdel.

Følgende byggesaker er registrert i Oslo kommune, plan, bygg og eiendom av nyere dato:
- 2014: Innredning av del av loft til to boliger.
- 2005: Rehabilitering av bad, sluk.
- 1995: Endring - Bolig; to ettroms leiligheter i 1. etg. og 2. etg. ble sammenslått i 1987 uten søknad.

Løpende vedlikehold, LV;
Tilstandsvurderingen har avdekket noen få feil og / eller mangler som krever tiltak i nær fremtid. Noen av disse utgjør behov for akutt vedlikehold / skader og anbefales utført første år, år 2023.
Gjelder arbeider som; utbedring innfesting og skader nedløp takrenner, taksjekk, og skader vegg og tak utvendig bod.

Det er også viktig at årstidsbestemt ettersyn foretas. Spesielt viktig at sluk og renner for avrenning av vann holdes rengjort og åpne. Dette vurderes som en del av normale vaktmestertjenester.

Borettslaget har avtale med vaktmesterfirma som har en tydelig og god beskrevet instruks. Med denne lagt til grunn vil rutiner for løpende vedlikehold / ettersyn være meget godt ivaretatt.
Viktig at denne avtalen opprettholdes.
Kostnader denne og andre løpende serviceavtaler er *ikke* medtatt i de budsjetterte kostnader i denne rapporten.

Periodisk vedlikehold, PV.
Videre er det i Tilstandsvurderingen og i Vedlikeholdsplanen foretatt en vurdering og et forslag til en periodisering av fremtidig periodisk vedlikehold (intervallbundne arbeider). Dette på bakgrunn av registrert tilstand, type konstruksjon, materialtype og alder på de ulike bygningsdeler.

KONKLUSJON

Bygningen bærer preg av at vedlikeholdsarbeid har vært normalt godt de senere år.
Det er avdekket noe vedlikeholdsetterslep, men alt i alt fremstår bygget som godt vedlikeholdt.

Av store *periodiske vedlikehold (PV)* de nærmeste årene utgjør utbedring av sår i fasade og overflatebehandling av fasade, oppussing av trappeganger, fjerning avskallinger grunnmur og bærevegger i kjeller og spyling og kamerainspeksjon av bunnledninger.

Utskiftinger (U);
Utskiftinger (U) og / eller utbedringer av materialer, komponenter eller bygningsdeler med kortere levetid enn bygningens brukstid inngår i vedlikehold av bygget.
Behov for utskiftinger vil normalt kunne opptre allerede fra når bygningene / bygningsdelene når en alder av ca. 20 år og fremover. Etter dette vil enkelte deler / materialer / komponenter ikke lenger oppfylle krav til ønsket funksjonalitet.
Det må likevel påpekes at dette kun er hva som kan forventes. Det er mange faktorer som påvirker behov for utskifting og utbedringer. Avdekket symptomer og vurderinger ved tilstandsvurderingen er derfor hovedgrunnlaget i denne vurderingen.

Bygningen er i en slik tilstand og alder at det for flere konstruksjoner er tid for større utskiftinger av materialer, komponenter eller bygningsdeler.
Dette gjelder bl.a. byggets vinduer fra 1980, bunnledninger (rørfornyelse), varmtvannsberedere og etablering av kjelleravfukting som kompensasjon for manglende drenering.

Bygården er oppført i 1892, oppført i normale god materialer og utførelse etter byggeårets byggeskikk og materialbruk. Bygget bærer preg av at det er et gammelt bygg, oppført en tid hvor både lover og regler og tilgjengelige bygningsmaterialer var noe helt annet enn i dag. Naturlige skjevheter og noe ukurante rominndelinger etc. er konsekvens.

På den tid bygget ble godkjent og oppført var det felles bygningslov for alle norske byer gjennom "Lov om Bygningsvæsenet". Den den alminnelige bygningsloven ble vedtatt 1845. Oslo fikk ny bygningslov i 1875 og det antas å være denne som var gjeldende for dette bygget. Dette tilsier at bygget, til tross for utførte endringer, ikke tilfredsstiller dagens krav til isolering, varmetap og energibehov.
Forskjellene mellom de kravene som bygget er oppført etter og dagens gjeldende krav er så store at det vil være behov for og fornuftig å foreta noen oppgradering av f.eks. varmeisolering, ventilasjonsanlegg, varmegjenvinning etc. de nærmeste årene. Slike tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

I den etterfølgende *Tilstandsvurdering* er det for mange av bygningsdelene under posten *Tiltak* oppført utbyttefrekvens for bygningsdelen på bakgrunn av forventet utskifting og / eller levetid. Da merket med U. Dette som en indikasjon på når det kan forventes tiltak ut over periodisk vedlikehold (PV) for bygningsdelen. Altså hvor mange år fra en bygningsdel er byttet / ny til det kan forventes at den må skiftes ut. Dette er kun ment som en informasjon.

Vedr. kjeller og fukt; Det ble kun registrert normale fuktverdier for denne type konstruksjoner og bygg. For å kunne oppnå en helt tørr kjeller vil tiltak for utvendig drenering bli komplisert og dyrt. Derfor uaktuelt. En god alternativ løsning som anbefales vurdert er at det monteres permanent avfuktingsanlegg i kjeller. Antatt behov for min. 2 maskiner og nødvendig kanaler. I tillegg til installasjonskostnader som utgjør ca. kr. 200.000,- må påregnes ca. kr. 3.000,- pr. år i driftskostnader. Dette er medtatt i vedlikeholdsplanen år 9-10, men kan vurderes og evt. strykes hvis kjellerens bruk og tilstand ikke endres vesentlig i forhold til i dag.

En bør også ta med i betraktningene at det alltid er billigere å foreta en utskifting / utbedring før bygningsdelens funksjon vil svikte og medføre skade på andre bygningsdeler.

Nedenfor følger en Vedlikeholdsplan for de nærmeste 10 årene. Merk at de angitte kostnader er estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Beløpene er kroner (NOK) inklusiv merverdiavgift.

For de største aktivitetene må det innhentes pristilbud.
Det anbefales generelt for alle arbeider å undersøke markedet for beste pris og kvalitet til enhver tid.

Husk at pris alene er ikke eneste kriterium når utførende skal velges.
Referanser, kvalitet og økonomi er vel så viktige faktorer.
Og gjør alltid skriftlige avtaler, slik at garanti og reklamasjonsrettigheter etter lov om håndverkertjenester ivaretas.

Det må bemerkes at det i tillegg til det som er avdekket og medtatt i vedlikeholdsplanen, vil det erfaringsvis ofte fremkomme behov for utbedringer av mer akutte, uforutsette aktiviteter. Dette er det ikke tatt høyde for i denne planen, men bør hensyntas ved budsjettering av drift- og vedlikeholdskostnader.

KOSTNADER - OPPSUMMERING VEDLIKEHOLDSPLAN *(alle summer inkl mva)*

		1-2	3-4	5-6	7-8	9-10
210 Grunn og fundamenter	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
212 Drenering	*B (brukerønsk)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 200.000
221 Gulv på grunn mv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
222 Grunnmur	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 60.000	kr 0	kr 0
224 Etasjeskiller	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
225 Yttervegger	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
231 Utvendig kledning	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 350.000	kr 0	kr 0	
232 Taktekking	*LV (løp akutt vedl)*	kr 35.000	kr 0	kr 0	kr 35.000	kr 0
233 Vinduer	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 1.950.000	kr 0	kr 0	kr 0
235 Ytterdører	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
236 Beslag, renner nedløp	*LV (løp akutt vedl)*	kr 30.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
240 Innv. generelt	*LV (løp akutt vedl)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
244 Innv. dører	*LV (løp akutt vedl)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
251 Utvendig overflater	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 400.000	kr 0	kr 0	kr 0
252 Belegg terrasser mv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
253 Overflater gulv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 40.000	kr 0	kr 0
254 Overfl. innv. vegger	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 40.000	kr 120.000	kr 0
255 Overflater himlinger	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 80.000	kr 0
261 Trapper	*S (sikkerhet)*	kr 40.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
262 balkonger / terrasser	*LF (lov/forsk krav)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
266 Skorsteiner mv	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
310 VVS generelt	*U (utsk.levetid)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 70.000
311 Bunnledninger	*PV (per. vedlikeh)*	kr 15.000	kr 0	kr 15.000	kr 0	kr 200.000
312 Brannutstyr	*S (sikkerhet)*	kr 50.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
360 Luftbehandling	*LV (løp akutt vedl)*	kr 15.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
410 El kraft generelt	*LF (lov/forsk krav)*	kr 0	kr 40.000	kr 0	kr 0	kr 40.000
700 Utendørs anlegg	*PV (per. vedlikeh)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
Vaktmestertjenester	*LV (løp akutt vedl)*	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
UTVENDIG BOD	*LV (løp akutt vedl)*	kr 75.000				
ÅR		*1-2*	*3-4*	*5-6*	*7-8*	*9-10*
BUDSJETT VEDLIKEHOLDSKOSTNADER		***kr 260.000***	***kr 2.740.000***	***kr 155.000***	***kr 235.000***	***kr 510.000***

For beskrivelse av tiltaket, se den enkelte bygningsdel. Opplysningene over her er ikke listet opp i prioritert rekkefølge. Vi kan bygninger - og vet hva som bør prioriteres, kontakt oss for hjelp.

OPPSUMMERING

Samlet budsjetterte vedlikeholdskostnader de nærmeste 10 årene utgjør kr. inkl. mva. 3.900.000,-
Dette er estimerte og budsjetterte kostnader ut i fra estimat / kalkyle på bakgrunn av erfaringstall, nøkkeltall i bransjen og kalkulasjonsverktøy. I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på ca. +/- 20 %.

Det har vært utført noe vedlikeholdsarbeid og noe oppgraderinger på bygningen opp i gjennom årene.
Bygget fremstår med noe mindre vedlikeholdsetterslep, men i all hovedsak som godt vedlikeholdt.
Det er anbefalt foretatt noe utskiftinger som medfører en viss oppgradering i forhold til opprinnelig funksjon som f.eks. vinduer og drenering. Men i forhold til dagens krav til f.eks. energi- og varmetap, oppvarming etc. vil ikke dette bygget kunne tilfredsstille dagens krav. Leiligheter som energimerkes ved salg i gården får energimerking Rødt G (noen Orange F), dvs liten energieffektivitet.

Tiltak med høy prioritet;
- Alle tiltak betegnet som LV. Forhold betegnet som løpende vedlikehold utgjør skader/akutt vedlikehold som må prioriteres.
- Rekkverk kjellertrapp av sikkerhetsmessige grunner.

For følgende bygningsdeler / fagområder anbefales gjennomføres en regelmessig fagkyndig kontroll;
- *Pkt. 410 Basis installasjoner for elektrisk kraft.* Gjennomgang og full kontroll av elektrisk anlegg med nødvendig lovpålagt dokumentasjon av utført av NEMKO godkjent kontrollør. Slik sjekk utføres min. hvert 5. år.

Styret oppfordres til å fortsette det gode arbeidet med fokus på vedlikehold og oppfølging av bygget.

Vedlegg; Økonomiplan

Signatur

Sørum den 23.12.2022

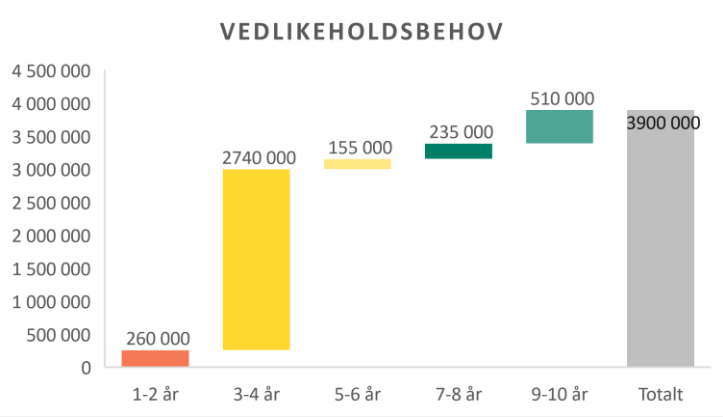
OBRON

Rolf Erling Eidsvold

Takstingeniør, BSC -
Eiendomsrådgiver

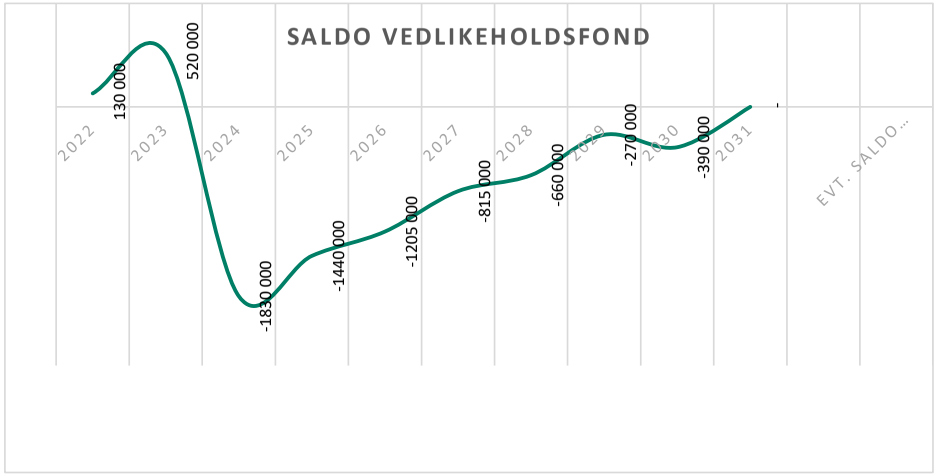
Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Høy prioritet	1-2 år	260 000
Middels prioritet	3-4 år	2 740 000
Middels prioritet	5-6 år	155 000
Lav prioritet	7-8 år	235 000
Lav prioritet	9-10 år	510 000
Totalt		**3 900 000**



År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
			-
2022	260 000	*390 000*	130 000
2023	-	390 000	520 000
2024	2 740 000	390 000	- 1 830 000
2025	-	390 000	- 1 440 000
2026	155 000	390 000	- 1 205 000
2027	-	390 000	- 815 000
2028	235 000	390 000	- 660 000
2029	-	390 000	- 270 000
2030	510 000	390 000	- 390 000
2031	-	390 000	-

Evt. saldo vedlikeholdskonto er her satt til null.



VURDERING

21 Grunn og fundament

210 Konstr/ mat. / overflate - Beskrivelse grunn og fundamenter generelt

Fundament av naturstein på antatt treflåter og trepeler. Tidstypisk for området.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *ca. 85 l.m.*

210 Tilstands-beskrivelse grunn og fundamenter generelt

Ingen symptomer på setninger.
Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens:	*H.B.L*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

212 Drenering

Antatt ingen drenering.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ingen*

Mengde: *65 l.m.*

212 Tilstands-beskrivelse drenering

Ingen synlig drenering eller avslutning drenspapp over terreng.
Kun normal kjellerfukt for denne type konstruksjoner registrert ved befaring.
Det er montert inn små avfuktere som var delvis tilkoblet, disse settes på ved behov.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov i dag. I slutten av perioden anbefales vurdert permanent avfuktingsanlegg Tiltak utvendig drenering komplisert og dyrt. Alternativ løsning ved montering av permanent avfuktingsanlegg anbefales. Antatt behov for min. 2 maskiner og nødv. kanaler. I tillegg til installasjonskostnader må påregnes ca. kr. 3.000,- pr. år.

Begrunnelse *B (brukerønsk)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 200.000**

22 Bæresystemer

221 Gulv på grunn / betonggulv

Støpt betongdekke direkte på komprimert, avrettet underlag fra byggeår.
Ingen isolasjon eller diffusjonsperre mot grunnen. Normalt for bygg fra denne tiden.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *350 m2*

221Tilstands-beskrivelse Gulv på grunn / betonggulv

Noe sprekker og ujevnheter i betongdekke som fremstår av eldre dato.
Ingen fuktsikring mot grunn og kapillær fuktopptrekk i innvendige vegger må påregnes.
Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket ut over dette.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.
Sprekker observeres og hvis større sprekker utbedres når behov.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

222 Grunnmur

Grunnmur i naturstein. Spekket og delvis pusset innvendig.
Innvendige bærevegger av tegl som er pusset og delvis malt.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *ca. 175 m2*

222 Tilstands-beskrivelse grunnmur

Noe avflassing hvor puss. Denne type overflate og bruk vurderes som ikke kristisk. Hovedsakelig estetisk. Sprekker vegg portrom fremstår stabile. Løs avflassing anbefales fjernet ved børsting og slemming. Forøvrig ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Løs puss og avflassing fjernes og rengjøres.
Slemming for binding medtatt pkt. 254.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 60.000**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

224 Etasjeskillere

Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Himling i kjeller er kledd med gipsplater i forbindelse med brannsikring.
Himlinger i trappegang og leiligheter kledd med plater.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892 / 2012-2013*

Mengde: *ca. 1.140 m2*

Tilstands-beskrivelse etasjeskillere

Kun observert i himling kjeller og på loft, samt i oppganger og noen leiligheter.
Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket i selve etasjeskiller. Noe sprekker i himling leilighet som følge av mindre bevegelser. Kun normale skjevheter for denne type bygg.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak i perioden.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

225 Yttervegger - konstruksjoner

Mur / tegl i yttervegger og bærende veggkonstruksjoner.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892*

Mengde: *ca. 950 m2*

221Tilstands-beskrivelse

Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket selv konstruksjonen.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

23 Sekundære bygningsdeler utvendig

231 Utvendig kledning

Pusset mur med trekninger og gesims.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1892 / 2019*

Mengde: *ca. 950 m2*

Tilstands-beskrivelse

Kun noe mindre sprekker i puss og noe mindre sår / skader avdekket.
Fasade mot gate er i følge opplysninger fjernet løs puss og reparert 2019.
Antatt også noe utbedret løs puss ifbm overflatebehandling utført 2005.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Fasade må påregnes rehabilitert ved å fjerne evt. løs puss / bom og flikk av puss i perioden. Beregnet ca. 15 % av overflaten. Stillas medtatt og fordelt øvrige poster fasade og vinduer. Se også pkt. 233 og 251.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 350.000**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*

232 Taktekking

Betongtakstein på lekter sløyfer og underlagspapp på taktro.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *Ukjent*

Mengde: *ca. 400 m2*

Tilstands-beskrivelse

Kun vurdert undertakets underside fra loft.
Ingen symptomer på utettheter avdekket eller påpekt.
Ingen opplysninger om alder og sist utført vedlikehold.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Det anbefales utført kontroll / taksjekk samt utskifting skadet stein og mosefjerning.
Regelmessig kontroll av tak hvert 5-6 år anbefales.
Intervaller for utskifting / omlegging betongtakstein i dette området vurderes til 60 år.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*60 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 35.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 35.000**	*9-10*	**kr 0**

233 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980. Takvinduer loftleiligheter fra 2015.
Kjellervinduer av eldre trevinduer, noe glassbyggerstein og noen er blendet.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *1980 / 2015*

Mengde: *116 / 18*

Tilstands-beskrivelse

Generelt noe mangelfull overflatebehandling utvendig, men varierende.
Takvinduer ingen tilstandsvekkelser avdekket.
Malte kjellervinduer har mangelfull overflatebehandling.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Vinduene er 42 år gamle. Tilsier utskifting anbefalt tidlig i perioden. Inkluderer beslag og komplett montering og omramming inn og utvendig. Stillas 50 % her / 50% fasade. Takvinduer vurderes ingen behov i perioden. Male kjellervinduer.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*40 år*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 1.950.000**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

235 Ytterdører

2 stk. ytterdører med glassfelt. Dørpumpe begge.
Stålport fra gate til portrom.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent*

Mengde: *2 stk. - 1 stk.*

Tilstands-beskrivelse

Kun normal bruksslitasje. Tilfredsstiller funksjonskrav.
Port til portrom er tung og noe uhensiktsmessig, men også denne tilfredsstiller funksjonskrav.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak.

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens: *30* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

236 Utvendig beslag, renner og nedløp

Plastbelagt stål renner, nedløp. Beslag pipe og luftepiper over tak. Beslag mot nabobygg. Snøfangere.
Nedløp er i bakgård tilkoblet med rør i bakken frem til kum. Utkast terreng i gate.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2002 / Ukjent*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Besiktiget fra terreng. Nedløp takrenner fremstår med noe frostskader og noe manglende innfesting og skader nær terreng. Fornyet 2002. Snøfangere ingen avvik.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Skader ved utkast og mangelfull innfesting utbedres.
Forøvrig ingen behov for tiltak avdekket.
Kontroll av beslag tak sjekkes sammen med taksjekk. Viktig at renner og nedløp renses regelmessig slik at ikke tilstopping og frostskader oppstår.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens: *30* **Kostnader:** *1-2* **kr 30.000** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

24 Sekundære bygningsdeler innvendig

240 Innvendig generelt

Gjelder kun oppganger og fellesareal kjeller og loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2009*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Oppganger; Kun bruksslitasje overflater.
Kjeller og felles loft har mye ubehandlede overflater og ingen svekkelser ut over tidligere beskrevet. Se pkt. 253 - 255



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Se pkt. 253 - 255

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens: **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

VURDERING

244 Innvendige dører

Dører fra oppgang til kjeller og loft type B30. Branndører av stål i brannskiller kjeller og til loft.
Dører til boder av tre. Dør til leiligheter ikke vurdert, seksjonseiers ansvar.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2012/2013*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Ingen tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Kun normal justering av dører periodevis. Vaktmestertjeneste.
Dørpumper påpekt i brannteknisk rapport er medtatt pkt. 312.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens: *40* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

25 Overflatebehandling utvendig

251 Utvendige overflater (vinduer, dører, kledning mv)

Malt puss fasade. Malte vinduer

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2009*

Mengde: *ca. 920 m2*

Tilstands-beskrivelse

Noe mindre avskalling og sprekker i puss og overflatebehandling avdekket.
Noe avrenning i overflater spesielt ved gesimser og utspring.
Mangelfull overflatebehandling vinduer og omramming / beslag vinduer. Se pkt. 233.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Overflatebehandling fasader utføres i forbindelse med utbedring av fasadepuss og fornye vinduer.
Fasadevask i fremkant.
Stillas kostnader fordelt fasade og vinduer. Se pkt. 231 og 233.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *12* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 400.000** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

252 Overflater - belegg terrasser balkonger etc

Ingen balkonger eller terrasser.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *25* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

VURDERING

253 Belegg og overflater på gulv

Ubehandlet betong (kjeller), belegg i oppganger og tregulv / plater loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent*

Mengde: *2 stk. oppganger pluss kjeller og loft*

Tilstands-beskrivelse

En del brukslitasje overflater i arealer med stor belastning oppganger / bruk i kjeller.
Trapp og trappe repoer se pkt. 261 trapper.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Belegg inngang oppganger anbefales fornyet. Gjelder begge oppganger.
Øvrig utgjør kun estetisk og kan avventes neste periode.
Repo se trapper pkt. 261.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *12* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 40.000** *7-8* **kr 0** *9-10* **kr 0**

254 Overflater innvendige vegger

Malt puss, malt plater, ubehandlet mur og ubehandlet gipsplater.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2013*

Mengde: *2 stk. oppganger pluss kjeller og loft*

Tilstands-beskrivelse

Kun normal bruksslitasje i oppganger og overflater fellesrom loft av ubehandlet gips.
Overflater i kjeller en del avflassing og sår i overflater. Se også pkt. 222



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

For å opprettholde standard anbeflaes vegger i oppganger malt i slutten av perioden.
Loft ingen tiltak i perioden. Overflater vegger i kjeller behandles / slemmes i forbindelse med fjerning av løs puss. pkt. 222.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *12* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 40.000** *7-8* **kr 120.000** *9-10* **kr 0**

255 Overflater himlinger

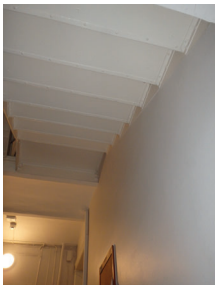
Ubehandlet gips plater i kjeller og loft. Malte flater underside trapp, repo og topp trapp ved loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2013*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Ingen tilstandsvekkelser avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Oppganger inkl. underside trapp bør overflatebehandles i slutten av perioden. Samme som for vegger i oppganger.
Se også pkt. 261 Trapper.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens: *12* **Kostnader:** *1-2* **kr 0** *3-4* **kr 0** *5-6* **kr 0** *7-8* **kr 80.000** *9-10* **kr 0**

VURDERING

26 Supplerende bygningsdeler

261 Trapper

Tretrapper med vanger av metall og trinn og opptrinn i tre. Trinn belagt med belegg. Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Rett tretrapp til kjeller.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent*

Mengde: *2 + 2*

Tilstands-beskrivelse

Trapper i oppgang er malt vanger og opptrinn, inntrinn belagt med vinyl og metall list.
Belegg repo. Noe brukslitasje, men ingen skader i belegg avdekket.
Trapp til kjeller har ikke rekkverk / håndløper, samtidig som bratt.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak trapper og repo i perioden.
Maling vanger inkludert i maling vegger og himling oppganger.
Trapper til kjeller må etableres rekkverk / håndløper, sikkerhet. (2022/2023).

Begrunnelse *S (sikkerhet)*

Frekvens:	*20*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 40.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

262 Balkonger / terrasser

Ingen.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

Tilstands-beskrivelse



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Begrunnelse *LF (lov/forsk krav)*

Frekvens:	*12*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

266 Skorsteiner / piper / brannmurer

Teglstein skorsteiner med muligheter for installasjon av ildsteder i alle leiligheter.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2015*

Mengde: *4*

Tilstands-beskrivelse

Fornyelse utført av røykrør / pipeløp og feieluker.
Ingen registrerte avvik ved tilsyn og ingen avvik avdekket over tak.
Ingen rapporterte avvik fra beboere.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen tiltak i perioden.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*10*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

30 VVS FELLES

310 VVS generelt

Vannrør; synlig rør lagt i skålisolasjon, kobber rør. Kun noe mindre åpent eldre kobberrør i kjeller. Felles varmtvannsberedere. Avløpsrør av plast, utskiftet bl.a. stigerør til leiligheter ifbm rehabilitering av alle bad i 2005

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2005* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Synlig rør i kjeller bærer preg av nyere rør installasjoner og nyere rørisolasjon.
Ingen synlige tegn til svekkelser. Kun noe mindre gjenværende eldre røropplegg i kjeller.
Ingen skader eller funksjonsfeil. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 stk. seriekoblet 300 liters CTC Ferro modul fra 2006.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen avdekket svekkelser som tilsier behov for tiltak i perioden.
Det har vært utført noe reparasjoner på varmtvannsbereder, pr i dag ingen avvik.
Alder pr i dag er 16 år. Mot slutten av perioden må påregnes utskifting disse.
Bunnledninger se pkt. 311.

Begrunnelse *U (utsk.levetid)*

Frekvens:	*40*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 70.000**

311 Bunnledninger

Avløp; antatt opprinnelig støpejernsrør. Vanninntak ingen opplysinger.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2019* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Kamerainspeksjon og spyling er utført i 2019. Ingen avvik funnet ut over normal slitasje.
Vanninntak ingen opplysninger, men antas av eldre dato. Ingen avvik oppleves.

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Spyling og TV-kontroll bør utføres hvert 4 år ut i fra alder og type.
Alder tilsier behov for rehabilitering og fornyelse. Bunnledninger ved rørfornyelse ved Proline metode (flytende polyestermasse) eller strømpe.
Vanninntak bør samtidig fornyes frem til kommunal påkobling i gate.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:	*10*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 15.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 15.000**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 200.000**

312 Brannslanger, slokke - utstyr, røykvarslere

Felles brannvarslingsanlegg i gården. Her foreligger serviceavtale med årskontroll.
Branntetting himling og gjennomføringer kjeller og loft utført 2012/2013. Branndører til kjeller og loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *2013 / 2019* **Mengde:**

Tilstands-beskrivelse

Årlig kontroll utføres og når kontroll tilsier det utføres nødvendig vedlikehold.
Siste kontroll mrs 2022. Brannslokkere alle andeler og fellesareal innkjøpt 2019.
Rutine for kontroll slokkeutstyr min hvert 5. år. Tilstand er ikke vurdert.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Serviceavtaler, årskontroller og kontroll slokkeutstyr opprettholdes (kostnader ikke med her). Brannteknisk tilstandsanalyse er utført 30.09.2022. Utbedre påpekte dørpumper, tette påpekte gjennomføringer og feilmelding brannalarmanlegg. Avsatt beløp her.

Begrunnelse *S (sikkerhet)*

Frekvens:	*1*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 50.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

36 LUFTBEHANDLING

360 Luftbehandling generelt

Mekanisk avtrekk bad etablert ved rehabilitering av badene i 2005. Forøvrig naturlig ventilasjon ved tilluft spalter vindu og noe i vegg samt luftekanal i skorsteiner.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2005*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Byggets ventilasjon generelt fungerer men tilfredsstiller ikke dagens krav.
Ingen kjente vedlikehold.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Eksisterende ventilasjonsanlegg kontrolleres og gjennomgås. Avklare spesielt evt. bruk av luftekanal pipe.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*40*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 15.000**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

40 Elektro, automatikk

410 Basis innstallasjoner for elkraft generelt

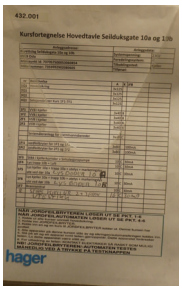
Åpent elektrisk anlegg fellesområder. Sikringsskap med automatsikringer og nye automatiske målere.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2019*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Gjennomgang fagkyndig kontroll utført 2019 (Bonum).
Ikke vurdert da det krever spesialkompetanse. Ingen synlige / åpenbare skader eller feil avdekket. Nye automatiske måler er installert i nyere tid.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Regelmessig el kontroll min. hvert 5. år.
Feil / avvik som avdekkes ved kontroll utbedres umiddelbart.
Eier har er til en hver tid et lovpålagt ansvar for at anlegget er lovlig og sikkert.

Begrunnelse *LF (lov/forsk krav)*

Frekvens:	*5*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 40.000**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 40.000**

70 Utendørs generelt

700 Utendørs anlegg mv, herunder støttemurer ol (721)

Betong dekke i portrom, singlet uteareal med betongheller internveier bakgård. Støttemur av stein mot skråning. Overvannskum leder vann vekk.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / jevnlig*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Ingen avvik avdekket.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.

Begrunnelse *PV (per. vedlikeh)*

Frekvens:		**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

VURDERING

Vaktmestertjenester

Avtale etablert med firma Ren Service. Vaktmesterinstruks foreligger. Årstidsbestemt vedlikehold som rens av takrenner og sluk for drenering og overvann etc. Ettersyn og kontroll teknisk anlegg. HMS arbeid.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Avtalen sikrer besøk og gjennomgang 1 gang pr uke



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Denne type løpende vedlikehold er svært viktig at ivaretas og utføres regelmessig.
Avtalen anbefales forlenget.
Kostnader er kjent - ikke medtatt i denne planen.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*1*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 0**	*3-4*	**kr 0**	*5-6*	**kr 0**	*7-8*	**kr 0**	*9-10*	**kr 0**

UTVENDIG BOD

Enkel konstruksjon med støpt såle og gulv, vegger av murt teglstein pusset ut- og innvendig. Pulttak av tre tekket med plater. Takrenne og nedløp. To stk. tredører. Et rom innvendig. Brukes som lager fellesutstyr brl.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent*

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Setningsskade i yttervegg hjørne og store sprekker i veggene begge sider.
Takplater står i spenn og løsnet i innfesting nedkant.



Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Sprekker i mur utbedres. Utkast takvann ledes vekk slik at fukt ikke trenger inn under såle og gir frostsprenging i grunnen. Takplater fornyes.

Begrunnelse *LV (løp akutt vedl)*

Frekvens:	*40*	**Kostnader:**	*1-2*	**kr 75.000**	*3-4*	*5-6*	*7-8*	*9-10*

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

Tilstands-beskrivelse

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider



Begrunnelse

Frekvens:	**Kostnader:**	*1-2*	*3-4*	*5-6*	*7-8*	*9-10*

Fotovedlegg



Vinduer og beslag mot gate.



Omramming vindu mot gate.



Vindu innside mot bakgård.
Fukt og flassing i ramtre som følge av kondens over tid.



Vindu innside mot bakgård.
Fukt og flassing i ramtre som følge av kondens over tid.



Bad rehabilitert 2005. Sluk med membran.
Ingen synlige avvik.



Bad rehabilitert 2005. Ingen avvik avdekket.

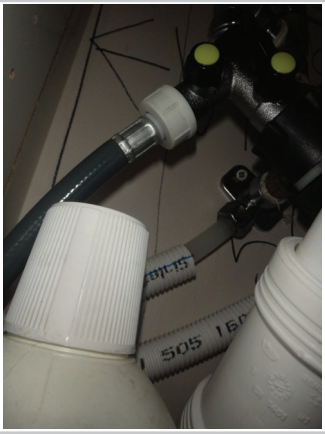
Fotovedlegg



Bad; noe ufagmessige løsninger.



Kjøkkenbenk. Aquastop / Waterguard er montert.
Mansjett mangler. Her vil vann ved lekkasje renne ut i benk, ikke frem til fordelerskap.



Kjøkkenbenk; mangelfull avslutning rør i rør ved tilkobling. Mansjett mangler. Her vil vann ved lekkasje renne ut i benk, ikke frem til fordelerskap.



Noe sprekker i himling. Antatt som normale mindre bevegelser i bygget.



Samme.
Noe sprekker i himling. Antatt som normale mindre bevegelser i bygget.



Branndør loft.

Fotovedlegg



Utført branntetting loft



Utført branntetting loft



Vegger oppgang



Gulv / repo oppgang



Trapp til kjeller. Ingen håndløpere i tillegg til meget bratt og vond å gå i.



Bærevegger kjeller.
Noe avskalling / avflassing.
Kapillært fuktopptrekk vil alltid være her.

Fotovedlegg



Varmtvannsberedere i kjeller



Gammelt sluk i gulv.



Enkel avfukter på vegg kjeller



Isolert vannrør til utekran.



Noe avskallinger i pusslag grunnmur innside.



Vegg i portrom.
Gipsplugger har ikke sprukket opp.
Ingen symptomer på bevegelser etter montert disse.

Fotovedlegg

Trappegang.



Setningsskader i yttervegg frittstående bod.



Fotovedlegg

Taknedløp mot gate.

Innfesting knekt / løs innfesting



Taknedløp ført ned i grunn og frem til overvannskum bakgård



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 4570 **Selskapsnavn:** SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954210332
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anastasia Maravela og Kai Børre Rist foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anastasia Maravela

Følgende stilte til valg:
Anastasia Maravela

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Hammer

Følgende stilte til valg:
Katrine Hammer

8. Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Styret orienterer om vedlikehold av bygården som i henhold til Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan som ble opparbeidet i 2022 må skje i 2025 og 2026. Vi må diskutere hvilke vedlikeholdsbehov skal prioriteres og hvordan vi skal gå frem, i første omgang for å søke vedlikeholds tilskudd.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe for å forberede et forslag. Arbeidsgruppens mandat: på basis av en kostnadsberegning å søke tilskudd (frist i november 2025) og å forberede et forslag til behandling i en ekstraordinær generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4570
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. november kl. 09:00 og lukker 27. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4570

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anastasia Maravela er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Styret har nylig fått beskjed om at Pwc som er vår revisor har besluttet å skille ut (selge) deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap, som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke regulerte kunder.

Det vil bli etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere som blir med fra PwC. Det nye selskapet har fått foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.

Dersom vi ønsker å fortsette med det nye selskapet som revisor, medfører dette blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Vurdering

Selskapet vil tre inn i gjeldende samarbeidsavtale med Obos, og det vil ikke bli store endringer for oss som kunde. PwC bekrefter at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet. Videreføring vil bli behandlet som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

For ordens skyld hentet styret inn tilbud fra BDO som også har samarbeidsavtale med Obos. Tilbudet lyder på 7 600 kr inkl. moms årlig, samt 2 000 kr i oppstartshonorar. Tilbudet fra PwC lyder på 8000 kr inkl. moms uten oppstartskostnader.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiet viderefører eksisterende avtale med PwC i det nyetablerte selskapet (Foreløpig "PwC Assurance AS")

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av revisor
- Mot Valg av revisor

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Inngå avtale med PwC Assurance AS for revisjonstjenester
2. Inngå avtale med BDO AS for revisjonstjenester

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.11.25
Selskapsnummer: 4570 **Selskapsnavn:** SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anastasia Maravela er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For valg av revisor

☐ Mot valg av revisor

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Inngå avtale med PwC Assurance AS for revisjonstjenester

☐ Inngå avtale med BDO AS for revisjonstjenester

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Nabolagsprofil

Seilduksgata 10B - Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.4 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

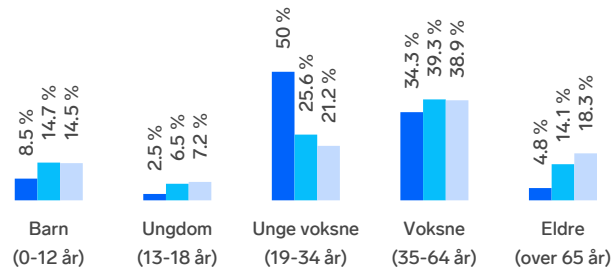
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden PostNord	1 min 0.1 km
Joker Grunerløkka Søndagsåpent	2 min 0.1 km

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. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

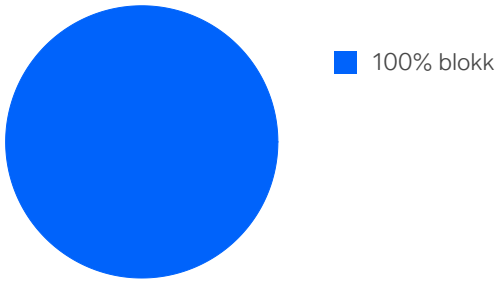
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka Aktivitetshall	3 min 0.3 km	
Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km	
SATS Ringnes Park	6 min	
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min	

Boligmasse



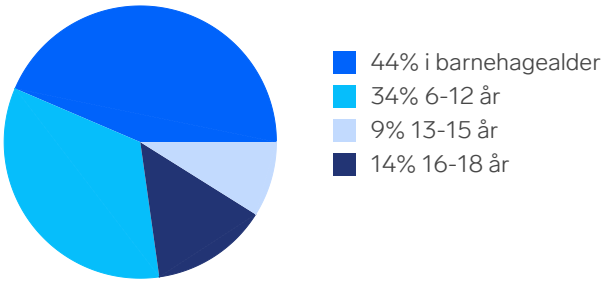
«Sentralt og urbant»

Sitat fra en lokalkjent

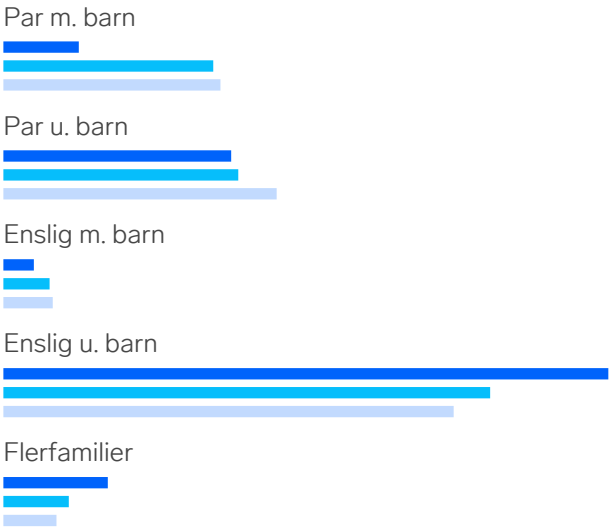
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



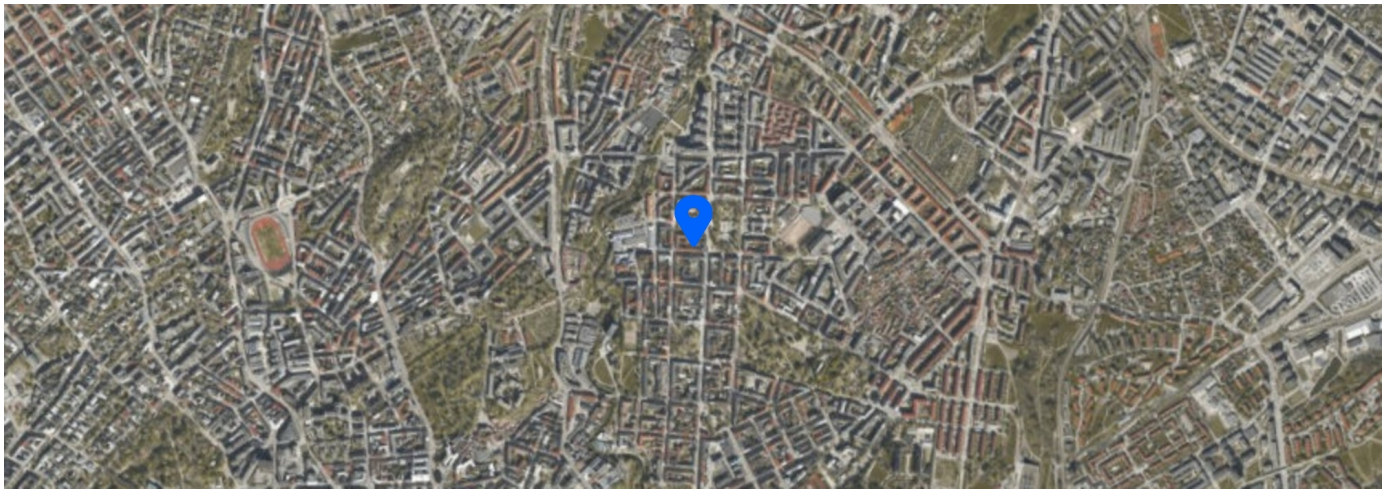
Familiesammensetning

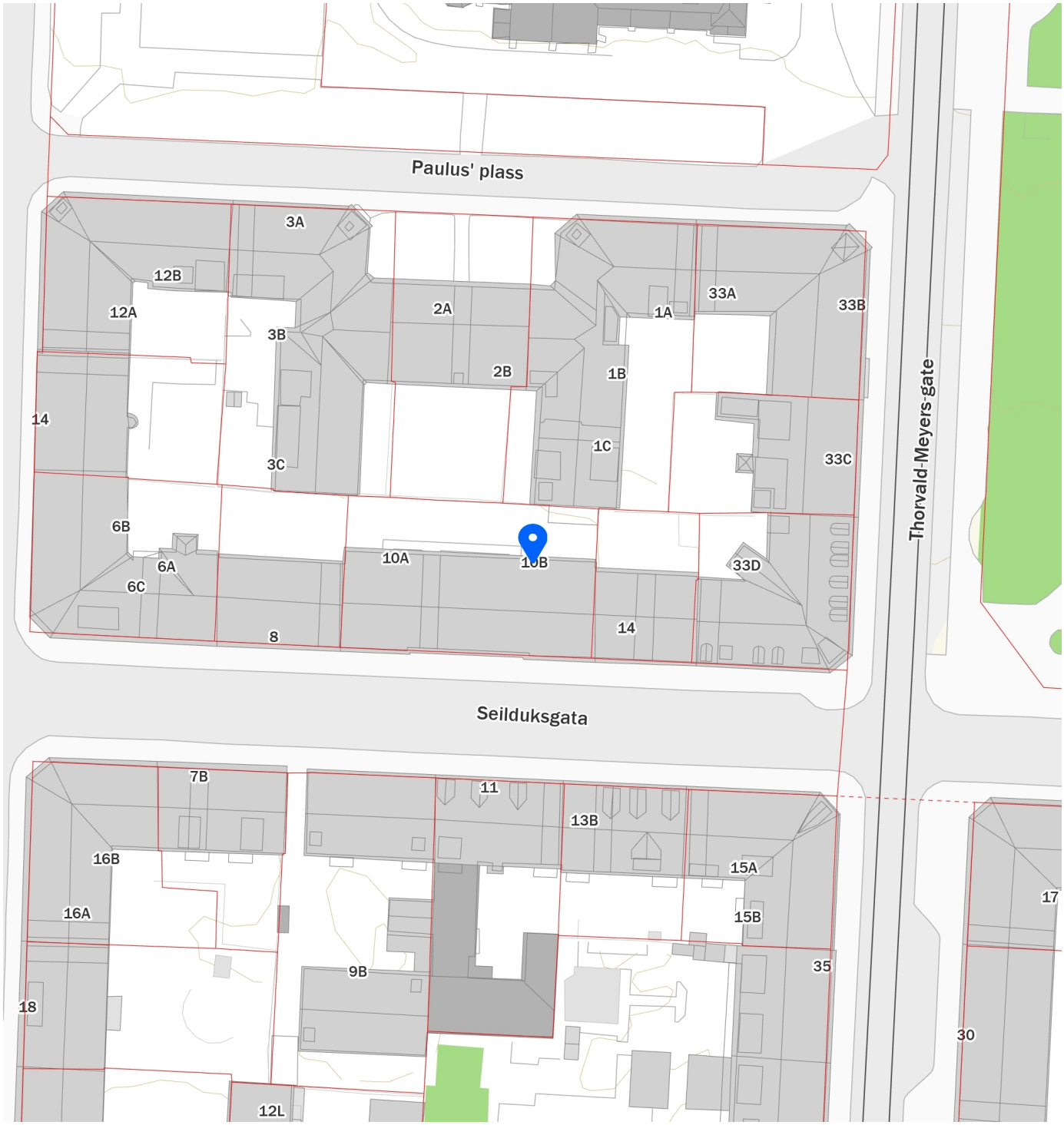


Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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