

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Felleskostn.: Kr 3 044,-
Selger: Iselin Norheim Schei
Ulf Junior Fernandez Af

Klinteberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 69/77 kvm
Tomtstr.: 3243.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 350
Snr. 59
Oppdragsnr.: 1002250311

Ditt nye hjem?

Velkommen til Seilduksgata 27F. Leiligheten ligger i den Gamle Låsfabrikken, i en rolig sidegate på Günerløkka.

I 2017 ble bygget omgjort til boliger; her kombineres arkitektur fra byggets opprinnelse med moderne løsninger og utgjør et herlig "easy-living" konsept!

- Fabrikkleilighet med wow-faktor
- Beliggende skjermet og rolig inne i en lukket og låst bakgård
- Egen inngang gir boligen townhouse-følelse
- Gjennomgående høy standard, alt nytt i 2017
- To gode soverom vendt mot bilfritt, indre gårdsrom
- God takhøyde på nesten 3 meter
- *Mulighet for leie av P-plass i garasjeanlegg
- Balansert ventilasjon
- To boder, hvorav en i samme etasje som leiligheten og en i kjeller
- Lave felleskostnader med fyring, varmtvann og internett inkludert
- Populært nabolag, stille og tilbaketrukket samtidig kort vei til "alt" hovedstaden har å tilby



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Nabolaget	28
Om eiendommen	30
Energimerke	48
Tilstandsrapport	49
Egenerklæringsskjema	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	99

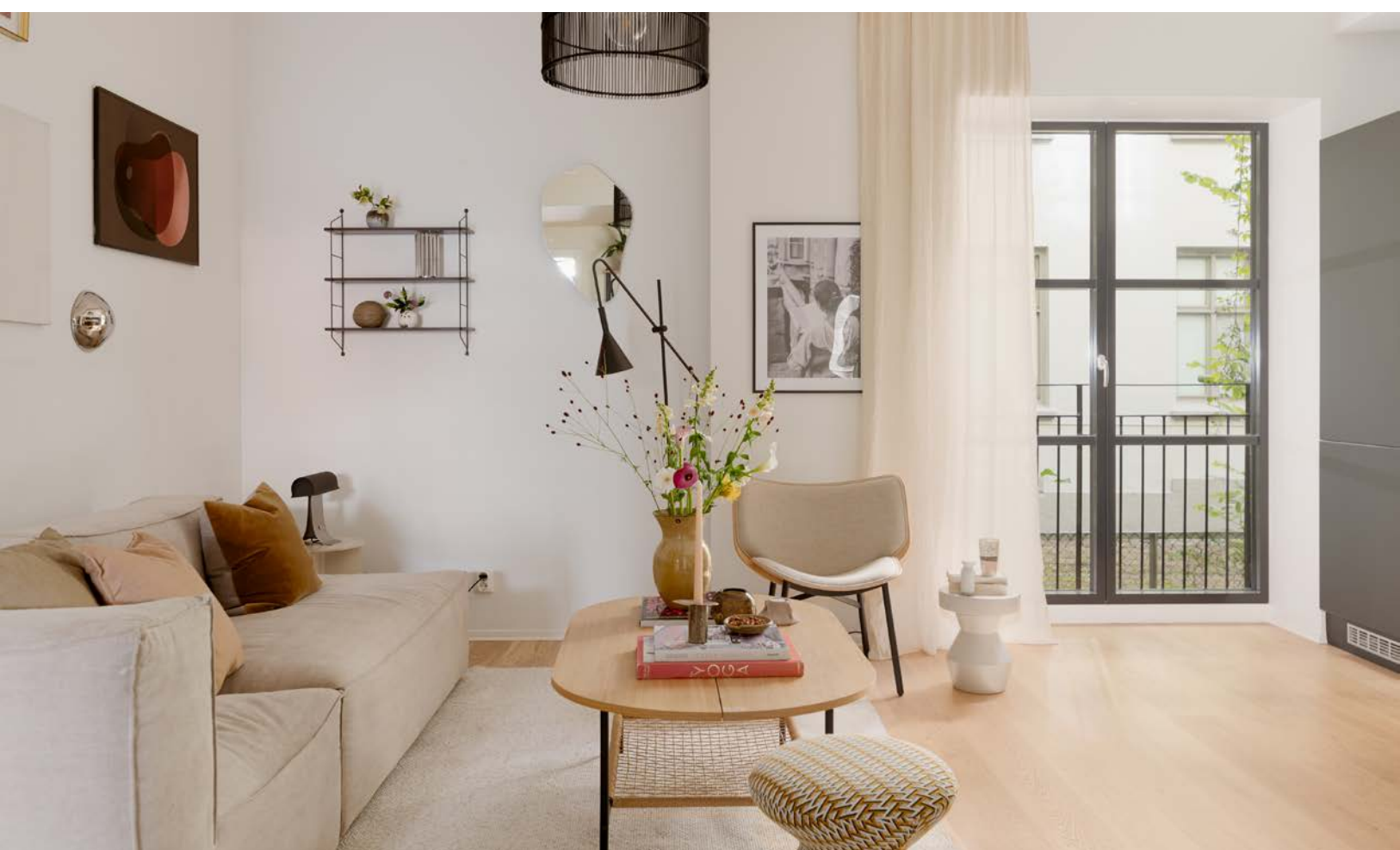
Planteegning

















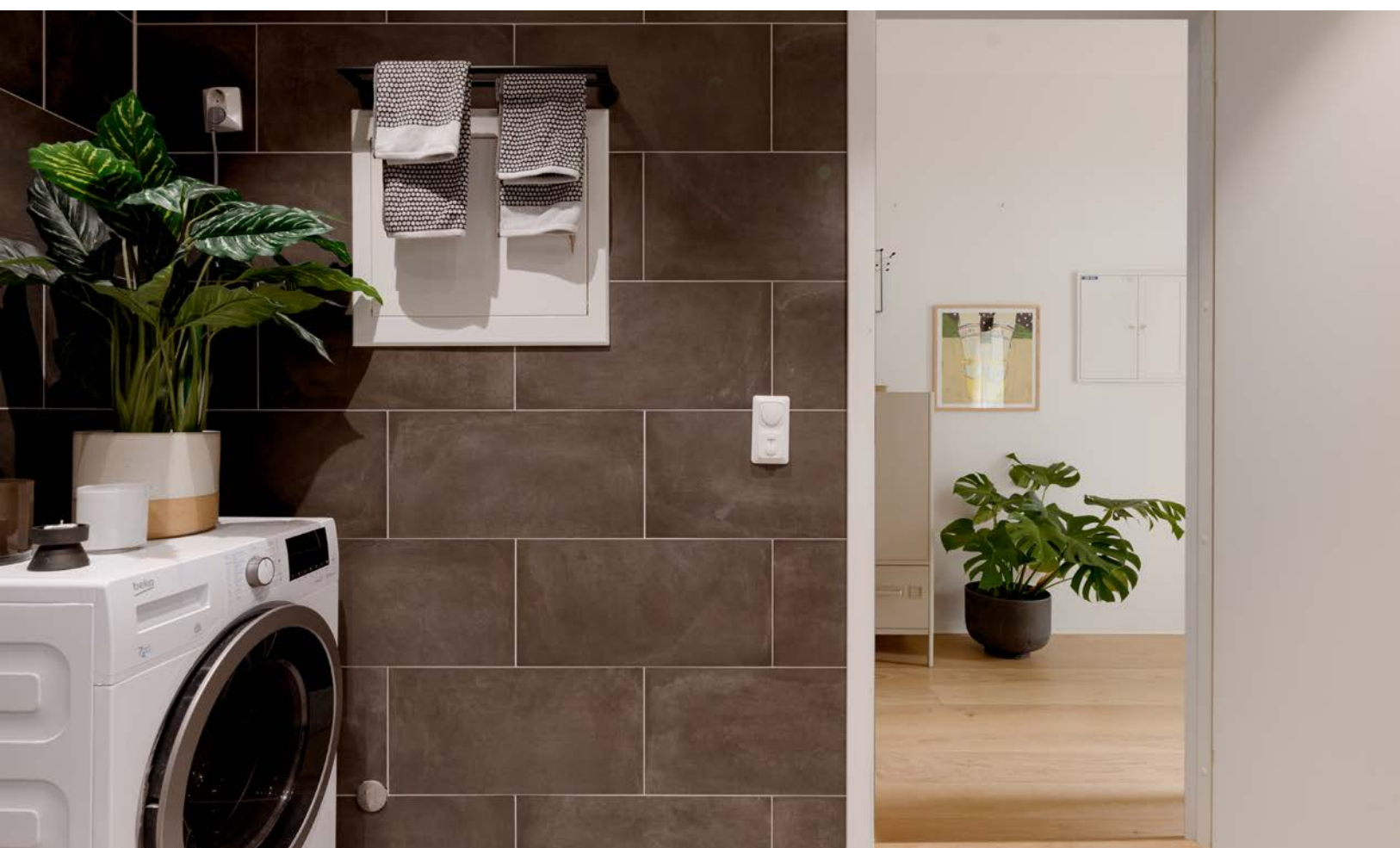








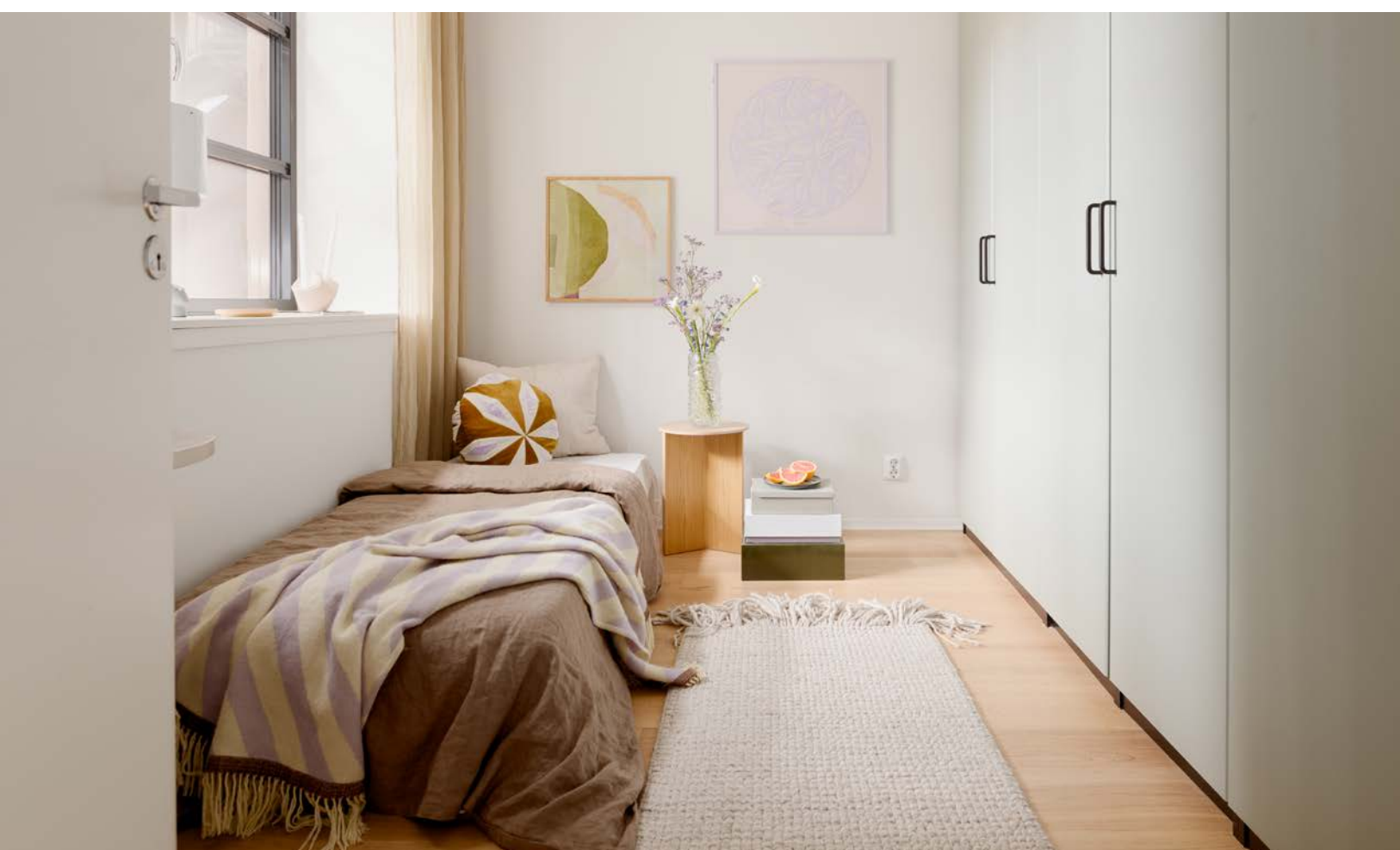






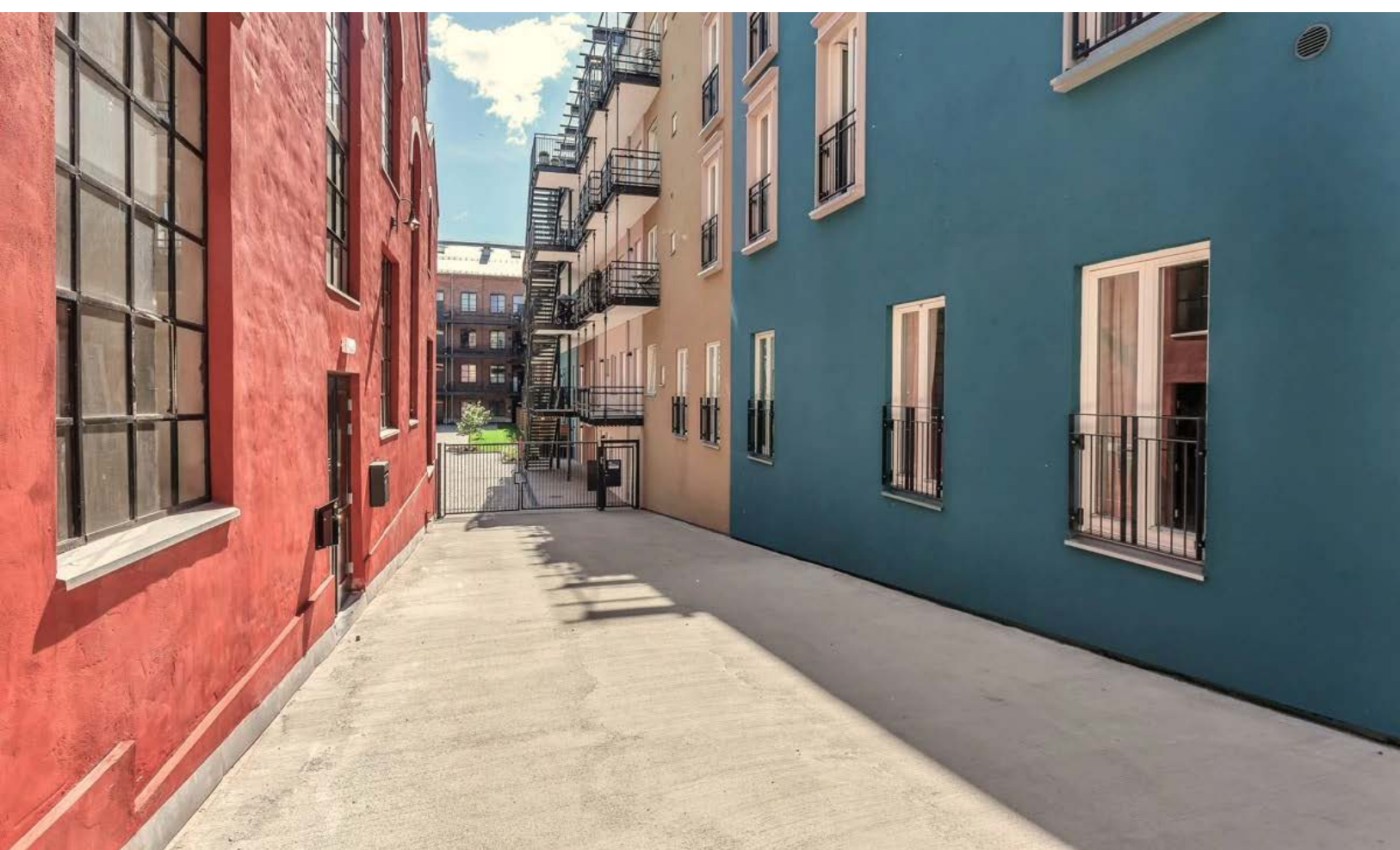


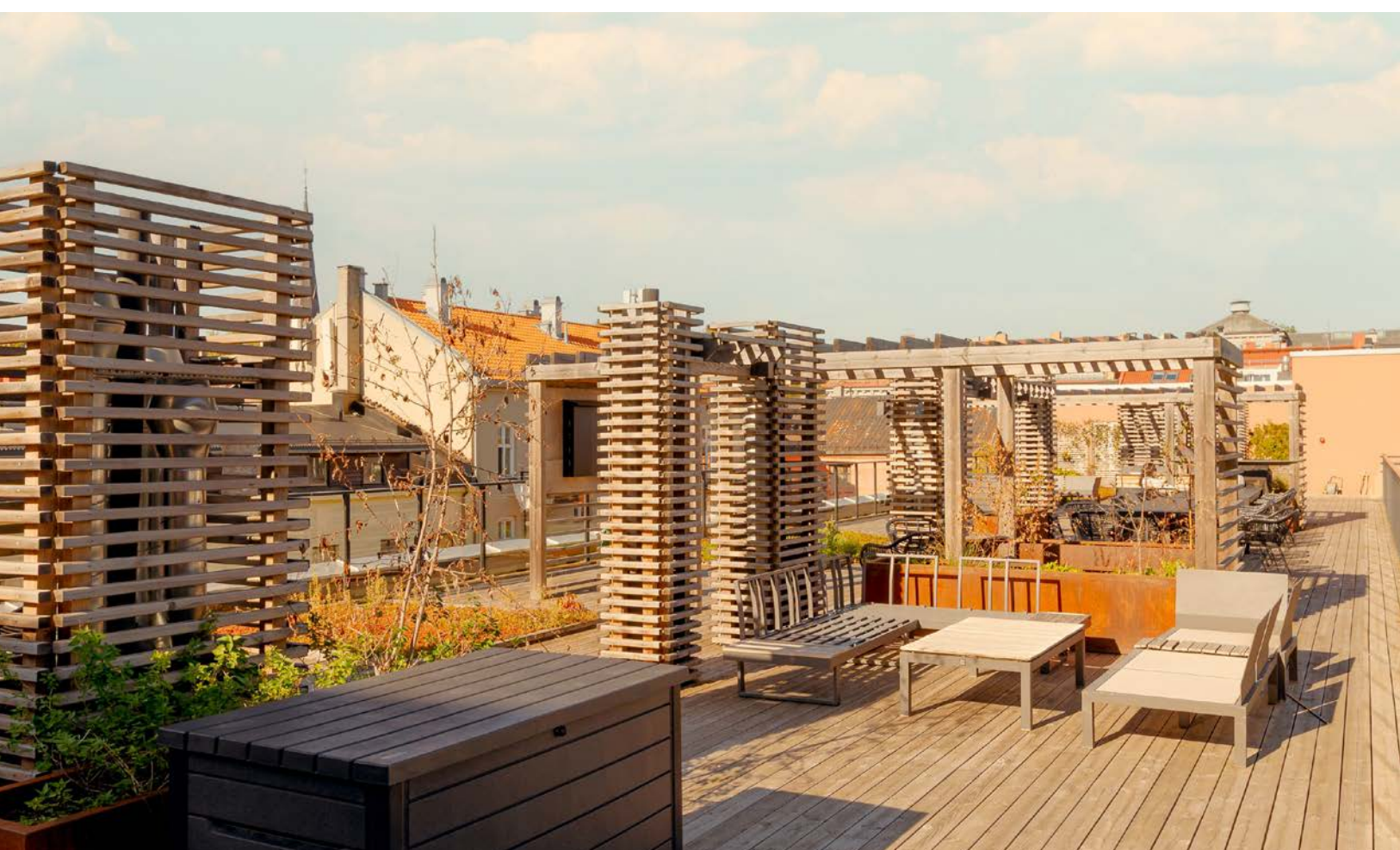


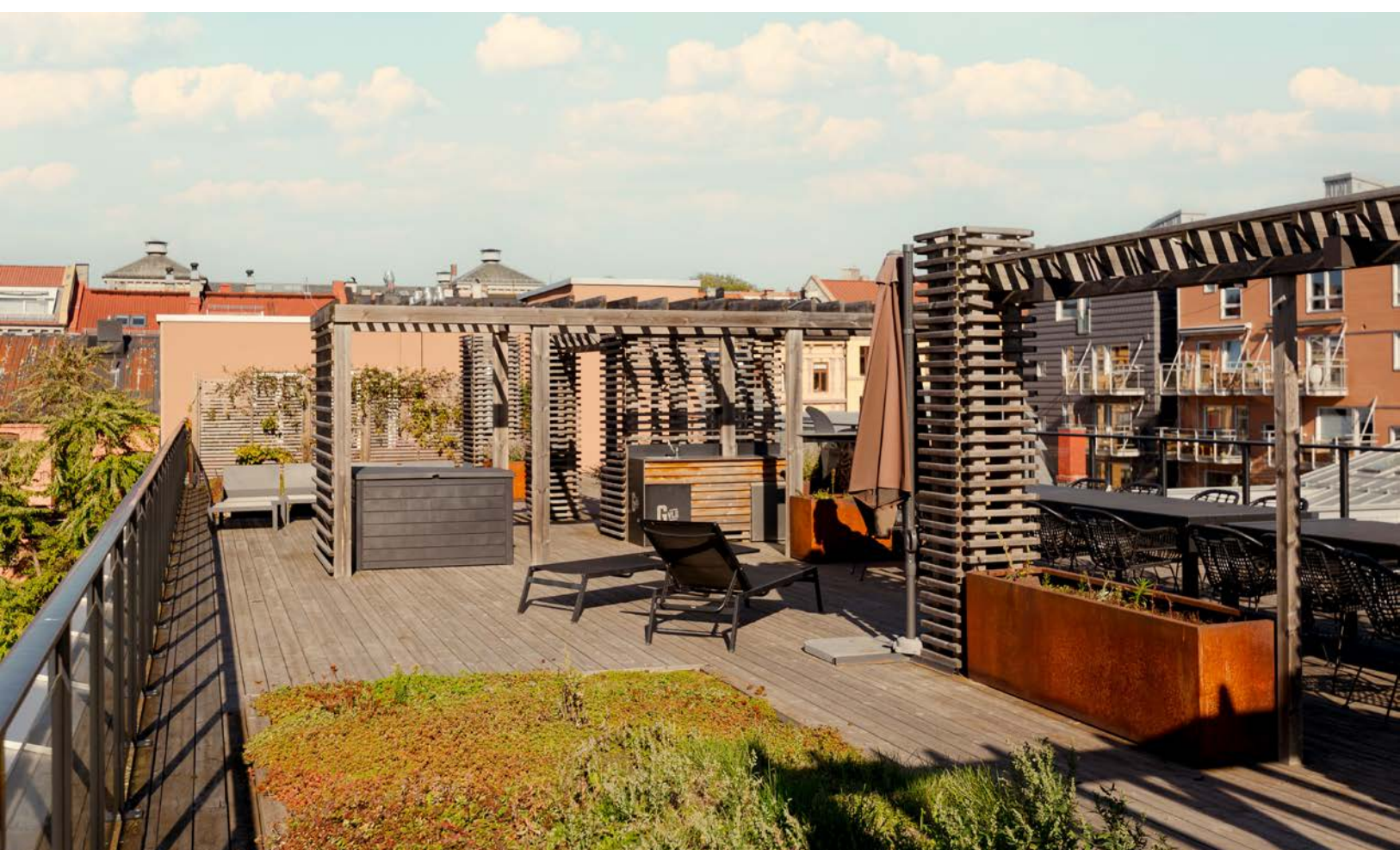














Et hyggelig nabolag!



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken og fransk balkong, bad og to soverom.

BRA-e: 3 m² Tørrbod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

To felles sykkelrom og to takterrasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3243.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Seildukgata 27F ligger i hjertet av Oslo, med enkel tilgang til både urbane fasiliteter og naturskjønne områder. Beliggenheten gir deg muligheten til å nyte det beste av bylivet samtidig som du har kort vei til rekreasjonsområder.

Området rundt Seildukgata er kjent for sitt pulserende byliv med et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker. Du finner alt du trenger innen gangavstand, noe som gjør hverdagen både praktisk og behagelig.

For de som er glad i naturen, er det flere parker og grøntområder i nærheten hvor du

kan nyte rolige spaserturer eller joggeturer. Dette gir en perfekt balanse mellom byliv og natur.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med flere buss- og trikkelinjer som passerer i nærheten. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i byen, enten du skal på jobb eller utforske Oslo.

Servicemuligheter som dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige fasiliteter er også lett tilgjengelig, noe som gjør Seilduksgata til et ideelt sted for både unge profesjonelle og familier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Seilduken barnehage A/L 0.3 km

Gaia barnehage 0.4 km

Konfektfabrikken barnehage 0.5 km

Skoler

Grünerløkka skole 0.3 km

Lakkegata skole 0.8 km

Sagene skole 1 km

Sofienberg skole 0.6 km

Bentsebrua skole 1.7 km

Foss videregående skole 0.7 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Bygården er oppført med teglstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglstein, samt pusset og malt fasade. Etasjeskillere av antatt trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Utvendig fasade fremstår som normalt godt vedlikeholdt mot gårdstun, byggeår tatt i betraktning. Pusset og malt fasade mot baksiden av gården var ikke tilgjengelig for besiktigele på befaringsdag på

grunn av manglende adkomstmulighet. Fasaden mot gårdstun er påført utvendig trapper og svalganger i behandlet stålkonstruksjon for adkomstmulighet til leiligheter. Det er i tillegg montert innvendig felles heis i bygården.

Innhold

Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken og fransk balkong, bad og to soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Kjøkken: TG-2 er satt med tanke på at underkant av ventilator er montert kun ca 43 cm over platetopp som er lavere enn anbefalt høyde, i henhold til brannsikkerhet.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.
- Våtrom: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på en slagskade i dørblad til ett soverom.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv bredbåndsavtale (1000/1000 Mbps) fra NextGenTel (NB! ikke kabel-TV). Kabel-TV kan den enkelte selv inngå avtale med NextGenTel.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg, samt varmekabler i gulv på bad. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

Info energiklasse

Energimerke D, farge grønn

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 823 037

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 292 147

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

69/6176

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader er på kr 3 044,- og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 2 887,-
- Bredbånd kr 157,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles forsikringer, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 044

Andel fellesformue

Kr 21 000

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grüner Village

Organisasjonsnummer

920010873

Om sameiet

Sameiet består av 76 seksjoner, hvorav 75 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.

Hentet fra årsrapport:

Styrets arbeid

Styret i styreperioden 2024/2025 bestod av Kristian, Chalak, Arnfinn, Fredrik og Vidar. Styret samarbeider med styrene i Seilduksgata 31-33 og Seilduksgata garasjeanlegg. De 3 styrene jobber selvstendig, men koordinerer seg i saker der dette er nødvendig eller fordelaktig. Styret behandler mange henvendelser fra sameiere, leverandører, en del av disse sakene behandler vi fortløpende og mer effektivt på chat eller videomøte enn ved å samle opptil ordinære styremøter.

Vannlekkasje 5. etg, K-bygg:

Det har vært vannskade ved to anledninger; januar 2023 (innenfor garantitiden med noen dager). Senere ny vannskade samme sted og leilighet i januar 2024. Dette har krevd masse oppfølging og mye jobb. Vært flere eksterne firmaer innom, Peab, forsikringsselskap og generelt vært veldig mye jobb som endte med en utbedring på tak i K-bygget.

Oppfølging av serviceavtaler.

Her jobber styret kontinuerlig med å følge opp de avtalene vi har, styret har nå sagt opp vaskeavtalen vi hadde med Iss pga av dårlig vasking over lengre tid og jobber nå med nye aktører og tilbud, vi lander nok straks en ny leverandør av denne tjenesten.

Heis

Opplever fortsatt litt smårusk, dette kommer av folk som fortsatt holder dørene åpne og som igjen medfører at de går i lås. Dette krever litt oppfølging med heis firma.

Pumper i kjeller

Her har vi også hatt litt jobb i år som de forrige årene, var en liten bedring en periode men vi er nå litt tilbake til gamle synder med masse diverse ulumskheter som kastes i toalettet.

Vedlikehold fremover

Styret jobber med en vedlikeholdsplan etter innspill fra leverandører, sameiere og der hvor vi ser ting må gjøres på sikt, vi jobber også med et vedlikehold fond, dette er noe vi vil snakke nærmere om på årsmøte.

Lekkasje i kjeller

Vi var en i en lang periode plaget med en veldig kloakk lukt i murbygget hvor styret ikke klarte å lokalisere denne lukten og vi anbefalte alle å sjekke bodene sine. Så fikk vi inn et tips fra en beboer som vi fulgte opp og som viste seg å stemme. Her hadde det i kjelleren til nabo sameiet vært et rør som hadde sklidd ut og all kloakk rant inn i en bod med tilknytning til vårt sameie . Var nesten 3000 liter med kloakk som hadde fylt seg i den boden. Vi fikk tak i et firma og tømt den boden og desinfisert og vasket ned så dette skal nå være i orden.

Det ble sist årsmøte bestemt at fellesutgiftene økes med 5% for å opprette et vedlikeholdsfond. Fondet øremerkes vedlikehold for boligene når behovet måtte oppstå.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, 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.

Katter og hunder må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 350, seksjonsnummer 59 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/350/59:

13.04.1901 - Dokumentnr: 901252 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Helgesensgt.13.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1915 - Dokumentnr: 913943 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Seilduksgt.25b.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1915 - Dokumentnr: 913944 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Seilduksgt.25b.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1925 - Dokumentnr: 993798 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra Helgesensgt.30.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1944 - Dokumentnr: 402781 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1944 - Dokumentnr: 402782 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1957 - Dokumentnr: 404057 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1957 - Dokumentnr: 416624 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1958 - Dokumentnr: 510815 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. pipe m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1959 - Dokumentnr: 510073 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelsen

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1027228 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/6176

08.07.2022 - Dokumentnr: 757295 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:85
Bestemmelse om HC-adkomst
Bestemmelse om gang- og sykkeladkomst
Bestemmelse om adkomst for vare- og renovasjonstransport
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring til 19 leiligheter datert 24.09.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, industri (verksted), allmenntilgjengelig formål (kultur) etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4339, datert 14.11.07.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene

for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 677 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
2 500 Fotograf ekstra oppmøte bakgård/takterrasse
5 000 Innhenting kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke Premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører (varierer)
1 910 Sikkerhetsstillelse
11 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr (Valgfritt. Alle kostnader trekkes i oppgjør)
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 118 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Oppdragstaker

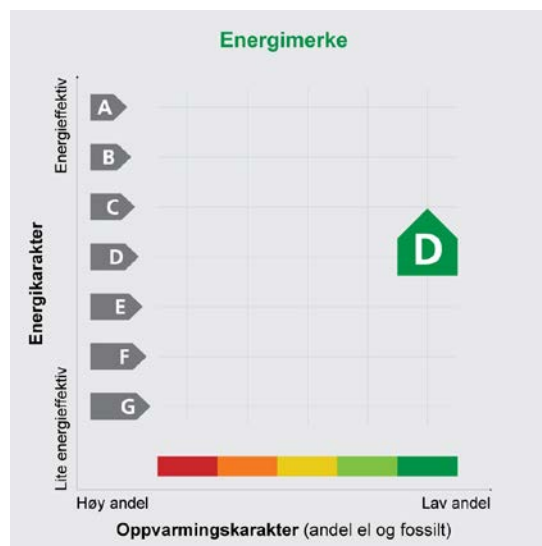
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

01.10.2025

Vedlegg

Adresse	Seildukgata 27F
Postnr	0553
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	227
Bnr.	350
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	80566034
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-836044
Dato	22.11.2017



Eier	Seildukgaten 25/31 AS
Innmeldt av	CONSEA v/ Desmond Chan

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Seilduksgata 27F 0553 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 69 m²

BRA (ny arealstandard): 77 m²

BRA-i (ny arealstandard): 69 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36199>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at underkant av ventilator er montert kun ca 43 cm over platetopp som er lavere enn anbefalt høyde, i henhold til brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er montert nytt i ca 2017.

Varmekabler i bad.

LED downlight belysning i bad.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017. Dokument datert 30.06.2017.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på en slagskade i dørblad til ett soverom.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Iselin Norheim Schei og Ulf Junior Fernandez af Klinteberg Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning Telefon: 99511869
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS Epost: paal@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Seilduksgata 27F, 0553 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	350	Festenr:
Seksjonsnr:	59	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1899 - Bygningen ble rehabilitert/ombygget i 2017.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten/gården ble rehabilitert/ombygget i 2017.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende tilbaketrukket fra offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via utvendig låst port og gårdstun fra Seilduksgata.

Kommunalt vann og avløp.

Sameiet har garasjeanlegg i kjellerplan med mulighet for leie av biloppstillingsplass. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med teglstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglstein, samt pusset og malt fasade. Etasjeskillere av antatt trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendig fasade fremstår som normalt godt vedlikeholdt mot gårdstun, byggeår tatt i betraktning. Pusset og malt fasade mot baksiden av gården var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag på grunn av manglende adkomstmulighet.

Fasaden mot gårdstun er påført utvendig trapper og svalganger i behandlet stålkonstruksjon for adkomstmulighet til leiligheter. Det er i tillegg montert innvendig felles heis i bygården.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Entre/VF, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og fransk balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	69	69	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	69	3	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	77	69	8	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en tørrbod i 1.etasje (merket K31) på ca 3,0 m2, samt en kjellerbod (merket 117) på ca 5,0 m2.

To felles sykkelrom og to takterrasser.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 2016 i ett soverom. 3-lags isolerglass vindu fra 2016 i ett soverom. 3-lags isolerglass vinduer i fløydør mot fransk balkong fra 2016 i stue/kjøk. Ytterdør er ikke brannklassifisert, fra ombygningsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra ombygningsår:	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble registrert noe slark i ytterdør mellom dørramme og dørblad som medfører en økt sjanse for transport av lyd og energi. Eier opplyser at det ikke er registrert unormal trekk fra døren. Forøvrig ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av antatt trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkenet ble oppført nytt i ca 2017, senere er benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenbatteri montert nytt i 2022. Sorte, glatte, folierte fronter fra HTH kjøkken med lys kompositt benkeplate og underlimt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk i 2020. Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn (2022), oppvaskmaskin og kjølfrys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er montert. Integrert HTH dørfront er ikke tilfredstillende fastmontert til dør til oppvaskmaskin. Forøvrig fremstår innredningen som godt ivaretatt. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra 2017.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren. TG-2 er satt md tanke på at underkant av ventilator er montert kun ca 43 cm over platetopp som er lavere enn anbefalt høyde, i henhold til brann sikkerhet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger utført av Arkitektkontoret Brodtkorb, datert 01.07.2016 i fase: Disp. Søknad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Seildukgata 27 D-F. Tiltaksart: Bruksendring, datert 24.09.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra mars 2017. Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2017 i bad og kjøkken, bortsett fra at vannlås i benkeskap i kjøkken er antatt montert ny i 2022. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården er montert nytt i ca 2017. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekranner på kaldt- og varmtvannsinntak, Aquastop på kaldtvannsinntak og Waterguard med sensorsløyfe i fordelingsskap og benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekranner i fordelingsskap i bad fungerer som tiltenkt.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre/Vf med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er montert nytt i ca 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i leiligheten er montert nytt i ca 2017. Varmekabler i bad. LED downlight belysning i bad. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017. Dokument datert 30.06.2017. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
En radiator, radiatorkran og radiatorrør i stue er oppført i ca 2017. Nytt felles røropplegg for sentralvarmeanlegget i bygget ble oppført i ca 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det ble ikke registrert avvik. Radiator og radiatorrør var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på befaringsdag på grunn av plassering bak stor sofa som var vanskelig å flytte på.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonssystem med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og åpent kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablering av Balansert mekanisk avtrekk i leiligheten i ca 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Ventilasjonskanaler i leiligheten er innvendig renset i regi av sameiet i 2025, i henhold til eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjons aggregat til leiligheten er montert i lukket overskap over ventilator i åpent kjøkken. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og åpent kjøkken. Det er ikke tilluft/avtrekk montert i entre/Vf. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vidusrammer da ventilasjonsanlegget i leiligheten er balansert.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i 2017 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (1,1 cm) dusjsone er ca 4,0 cm, som anses som tilfredstillende. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,3 cm. Anbefalt minimums vannbestandig oppkant/teskelhøyde er 1,5 cm. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfront over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i dusjbadet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2017. Det ble fremvist Buserhåndbok etter rehabilitering og ombygging av gården i ca 2017.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje i form av riper i overflaten.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malte plater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,95 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkerte dører fra ombygningsår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på en slagskade i dørblad til ett soverom.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner tilkoblet mobilapp.
Frittstående garderobeskap i begge soverom.

Fransk balkong i stue/kjøkken med utvendig lakkert stål spilerekkverk i front. Rekkverkshøyden målt fra stuegulv er 112 cm, som er over forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250311	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulf Junior Fernandez Af Klinteberg	Iselin Norheim Schei
Gateadresse	
Seildukgata 27F	
Poststed	Postnr
OSLO	0553
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250311

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Demontering og montering av servantskap og servant
Arbeid utført av	Montera

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kum og blandebatteri på kjøkkenet, tilkobling oppvaskmaskin
Arbeid utført av	Rør og varme AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Saltutslag i bodområde. Utbedret av utbygger. Oversvømmelse i boder i 2023 pga feilaktig rør i nabobygget. Reparert.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Observert rotte(r) i nabolaget. Forebyggende tiltak umiddelbart iverksatt av styret og beboere.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt stikk ved montering av mikrobølgeovn
Arbeid utført av	Elektrikergruppen

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten skade på innvendig dør soverom. Front til oppvaskmaskin er ikke tilfredsstillende montert.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forslag om økning av månedlige fellesutgifter i følge med prisindeksen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tidligere kommentar om rotte(r) observert i nabolaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250311

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250311

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Junior Fernandez Af Klinteberg	f8d3116722894535b2ccf9 555a737d4aa7038dbc	01.10.2025 21:48:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iselin Schei	b03463aba58f023c29b9 32286e6459a5cc1cb880	01.10.2025 21:46:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250311

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Seilduksgata 27F - Nabolaget Friiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

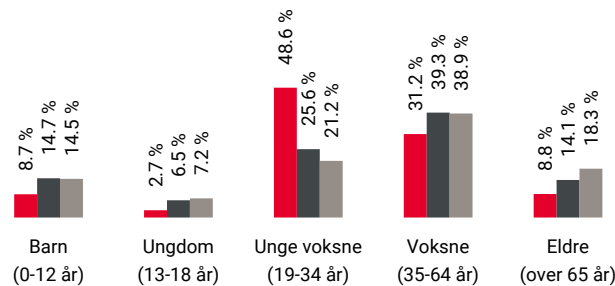
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergparken	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Grunerløkka Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Birkelunden PostNord	3 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



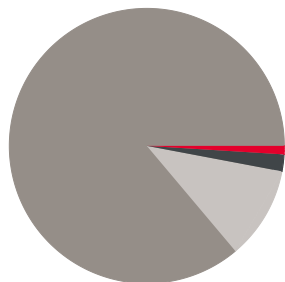
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sofienbergparken balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Grünerløkka skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🏊 Fitness24Seven Grünerløkka	7 min	🚶
🏊 EVO Grünerløkka	8 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 2% rekkehus
- 87% blokk
- 11% annet

«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

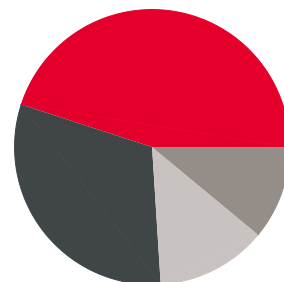
13 min 🚶



Boots apotek Grünerløkka

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 45% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



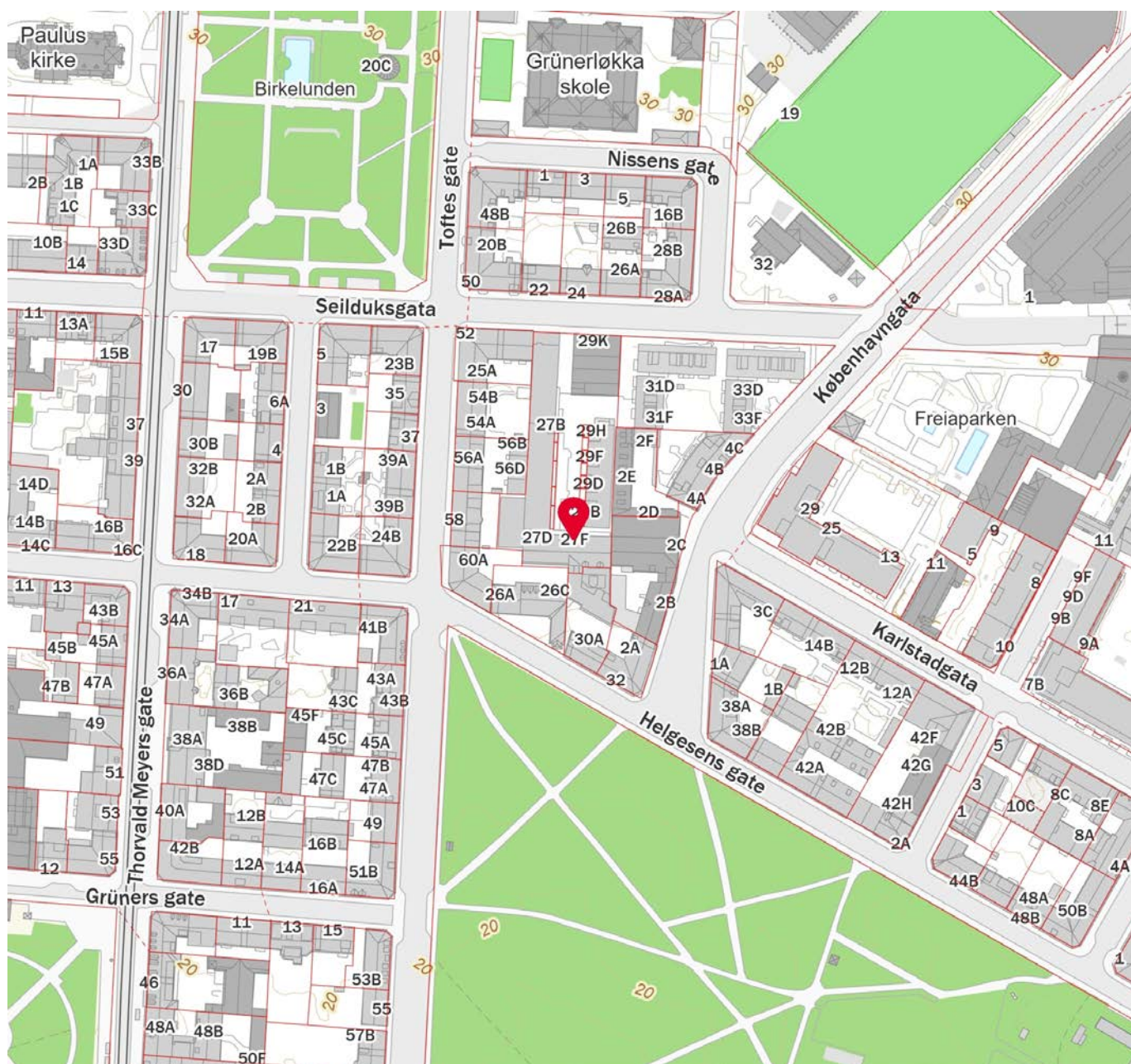
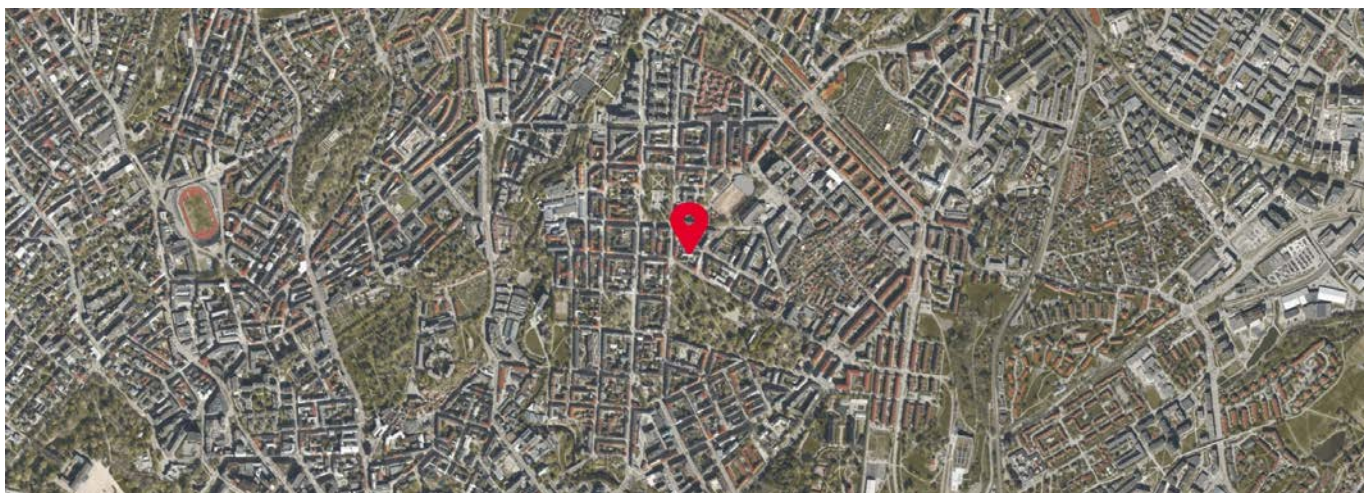
0%

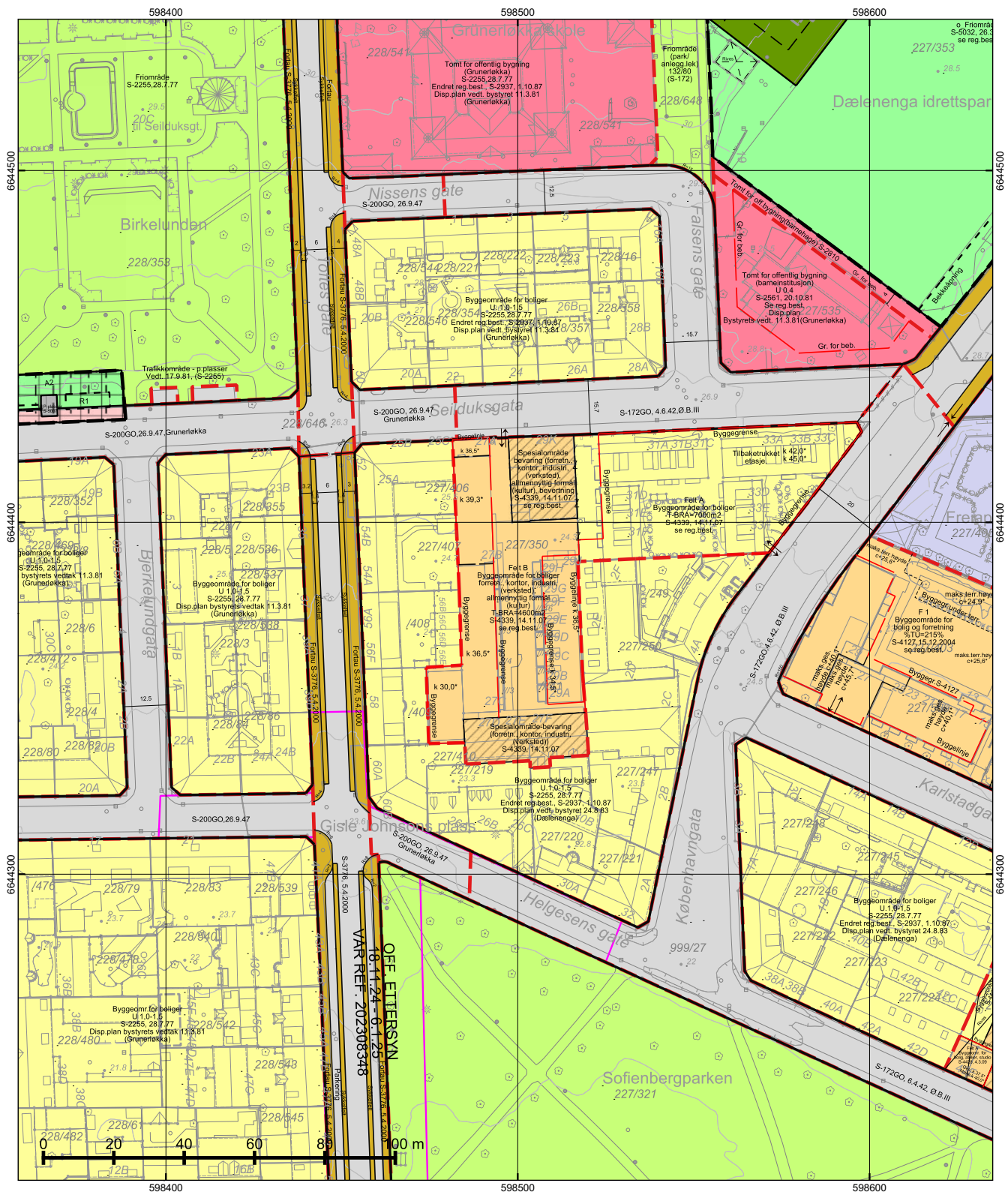
59%

- Freiaparken/Sofienbergparken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

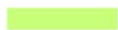
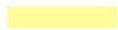
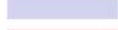
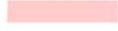
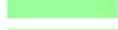
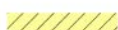
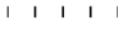
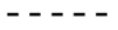
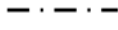
Originalformat: A3

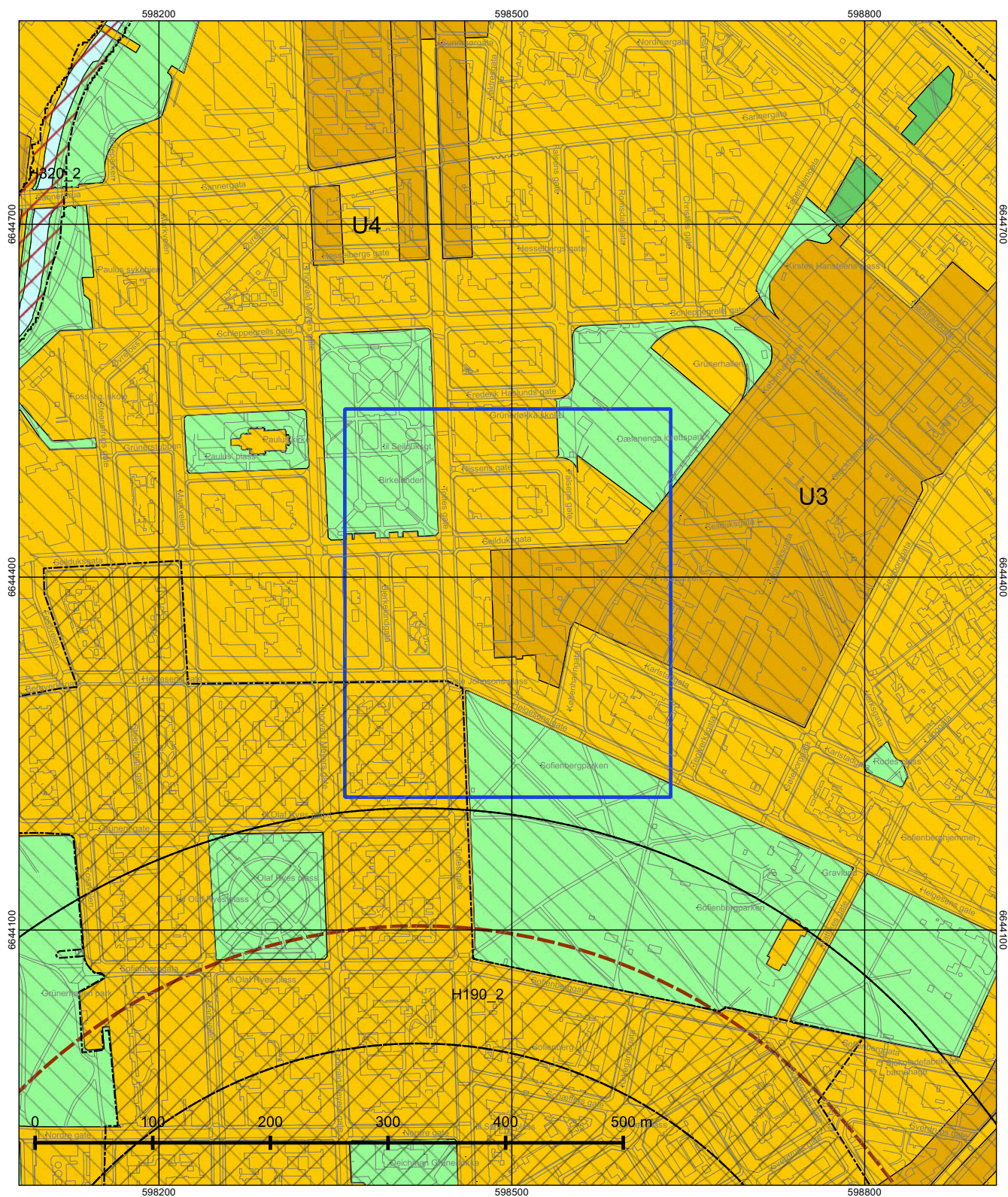
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 147673/ 86519642	Deres ref.:
Adresse: Seilduksgata 27	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/350	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Inn-/utkjøring
	140 - Bolig/forr./kontor		
	143 - Kontor/bolig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1430 - Idrettsstadion		
	2012 - Fortau		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygning som forutsettes revet		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 23.09.2015

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147673/86519642

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRÜNER VILLAGE SEILDUKSGATA 27-29

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Sameiet Grüner Village til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Et eierseksjonssameie 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 stiller de samme kravene til seg selv man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Sameierne bidrar til at Grüner Village blir et godt sted å bo ved å følge husordensreglene og ta et personlig ansvar for å bidra til et godt bomiljø.

§ 2 RO OG ORDEN

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Boligseksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Støyende arbeid som f.eks. boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager- og helligdager skal støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1etage. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt. Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt. Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill, som brukes i henhold til grillens veiledning og forsvarlig bruk.

§ 4 GARASJE/PARKERING

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass. Sendere (port åpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret. Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje iht. offentlige forskrifter. Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og iht. offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse vil styret innføre sanksjoner som for eksempel bot eller borttauing.

Det er forbudt å lade elektriske biler fra fellesuttak. Slik ladning må kun foregå fra godkjente installasjoner, registrert på eier. Eier har økonomisk ansvar for installasjon av el lader.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Ved utleie eller salg av garasjeplass, se egne garasjevedtekter.

§ 5 DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, 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.

Katter og hunder må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 6 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser

§ 7 SØPPEL

Alle plikter å holde orden i og rundt avfallsanlegget. Anlegget er kun beregnet til restavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Kildesortering skal skje iht. kommunale regler. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.

Gjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt og det er heller ikke lov å gjensette søppel som tomflasker, klesposer, el artikler osv. For dette finnes det gjenbruksstasjoner, både i Sofienbergparken og Birkelunden.

Om alle beboere i Grüner Village følger nevnte regler for søppelområde vil dette bidra til god trivsel i sameiet.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen.

Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser. Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt i fellesområder, men ta hensyn til naboer og luftventiler. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet. Vis hensyn til naboene ved røyking på egen veranda/terrasse slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Det er forbudt å parkere i bakgård. Overtredelse vil føre til at bil blir borttauert på eiers regning og risiko. Det gjøres kun unntak for korte av- og pålessinger (f.eks. møbler og flyttelass).

§9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter. Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.

Det skal utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret. Sameiere som har en annen tilskriveradresse enn Seildukgata 27 eller 29 må gi beskjed til forretningsfører (SEBRA FORVALTING) om hvor post skal sendes.

Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriveradresse.

§11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets Facebookgruppe, «Sameiet Grüner Village».

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.

Styrets mailadresse er: **grunervillage@gmail.com**

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter iht. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 15 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende, slik at problemet på den måten kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

VEDTEKTER

for

SAMEIET GRÜNER VILLAGE

(Vedtatt i konstituerende møte 21.11.17 og endret 25.05.2020)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Grüner Village (heretter "Sameiet").

2. EIENDOMMEN – FORMÅL

Bebyggelsen og tomten gnr. 227 bnr. 350 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 76 seksjoner, hvorav 75 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Sameiet er et kombinasjonssameie av boligseksjoner og en næringsseksjon.

Boligseksjonene skal kun brukes til bolig og kan ikke brukes til annet formål.

Næringsseksjonen skal brukes til verksted-, restaurant-, nærings-, forretnings-, kontorvirksomhet mv., innenfor det godkjente reguleringsformål.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet har varig bruksrett til boder i underliggende garasjeanlegg som er opprettet som egen anleggseiendom.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

4.1 Generelt om bruken

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik

at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må videre ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Dersom næringsseksjonen brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke slik bruk i seg selv å være til skade eller ulempe for øvrige sameiere. Åpningstider for næringsseksjonen som er i tråd med offentlige retningslinjer, eller varelevering utenfor disse åpningstider, anses ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i næringsseksjonen vil foregå service-/publikumsrettet virksomhet vil det kunne forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Som følge av at sameiet består av boligseksjoner og en næringsseksjon er ulike deler av fellesarealet beregnet til ulike formål slik dette fremgår av pkt. 4.2 og 4.3 nedenfor. Disse fellesarealene skal kun benyttes til det de er beregnet til, og i den utstrekning det lovlig kan vedtektsfestes skal boligseksjonene ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i pkt. 4.2 og næringsseksjonen skal ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i pkt. 4.3.

Parkering er kun tillatt på plasser avsatt til parkeringsformål.

4.2 Fellesarealer beregnet til bruk for boligseksjonene og deres gjester

Innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, og fellesrom i boligetasjene, herunder også avfallsrom for boligene, er utelukkende beregnet for beboere og deres gjester, og skal kun benyttes til dette formålet. Avfallsrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Sykkelbod er primært beregnet til bruk for beboere i boligseksjonene.

4.3 Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

Fasade og inngangspartiet til næringsseksjonen, samt avfallsrom/plass som er tilknyttet næringsseksjonen, er kun beregnet til bruk av næringsseksjonen og skal kun benyttes til dette formålet.

Næringsseksjonen har rett til å benytte sameiets felles adkomstveier for nødvendig varelevering m.m. i tilknytning til den virksomheten som drives i lokalene. Varelevering og annen nødvendig transport skal primært skje ved bruk av adkomst på vestsiden av næringsseksjonen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming o.l., endring av utvendige farger, etc. på boligene er betinget av godkjenning av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten

saklig grunn. Som saklig grunn regnes eksempelvis strukturelle endringer og endringer som påvirker bæringer eller endringer som medfører omlegging av tekniske føringer som er felles for flere seksjoner.

Næringsseksjonene har rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten årsmøtes eller styrets samtykke, så fremt endringene ikke er til unødvendig skade eller urimelig ulempe for andre sameiere.

Alle øvrige forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49 annet ledd, § 50 første ledd annet punktum og annet ledd, samt § 51.

4.5 Reklame og profilering

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasaden til næringsseksjonen, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevd. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Markiser utenfor næringsseksjonene som er festet i fasaden regnes som reklame/profilering og tillates etter dette punkt.

5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater og sluk på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjoner. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikehold av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg, som ikke eksklusivt brukes av den enkelte seksjon påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Fortau, samt inngangsparti, utenfor næringsseksjonene ryddes, måkes, strøs og rengjøres av næringsseksjonene. Øvrig fortau, herunder gangvei på fellesarealer, ryddes, måkes, strøs og rengjøres av styret.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

7.1 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

7.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

Alle kostnader som gjelder vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig som kun benyttes av boligseksjonene. Dette omfatter bl.a.:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i pkt. 4.2, herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i pkt. 4.2.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vindusvask tilknyttet boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i pkt. 4.2.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener boligseksjonene, herunder heiser, gårdsrom, takterrasse og boder.
- Kostnader forbundet med vedlikehold, påkostninger og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader til forsikring av boligseksjonenes bygninger.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med rydding, måking, strøing og rengjøring av fortau som ikke ligger utenfor næringsseksjonene.
- Kostnader til drift/vedlikehold av anleggseiendommen

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk, med unntak av kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform som deles likt mellom boligseksjonene.

7.3 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

Alle kostnader som gjelder vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig som kun benyttes av næringsseksjonen. Dette omfatter bl.a.:

- Kostnader knyttet til utvendig vedlikehold / påkostninger av næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i pkt. 4.3, herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonen, og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonen eller fellesarealene nevnt i pkt. 4.3.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vindusvask tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonen.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonen.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonen og arealer nevnt i pkt. 4.3.
- Kostnader til forsikring av næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen.
- Eventuelle kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, etc tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med rydding, måking, strøing og rengjøring av fortauer utenfor næringsseksjonen.

7.4 Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner:

- Evt. felles bygningsforsikring.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Felles vann og strøm så fremt det ikke etableres særskilt måler

I den utstrekning det etableres egne vannmålere for boligseksjonene, næringsseksjonene eller enkeltseksjoner skal kostnader forbundet med vann fordeles i henhold til forbruk. Mellom seksjoner som ikke har egen vannmåler fordeles kostnader i henhold til sameiebrøk.

Tilsvarende kostnadsfordeling som for vann gjelder for evt. fjernvarme. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordelingen gjelde for den nye energikilden.

Unntak fra kostnadsfordelingen kan også gjøres dersom særegne grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk jfr. eierseksjonsloven § 29.

8. ANSVARET UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

10.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

10.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

10.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøte har hver seksjon en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonen. Tilsvarende har ikke boligseksjonene stemmerett i saker som kun angår næringsseksjonen. Årsmøtet kan ikke fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

10.5 Ugildhet i Årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

10.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen.

11. STYRET

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Styret kan ikke fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtet vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt 5 medlemmer, samt 1 og maksimum 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

11.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

11.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 60.

12. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 61 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jfr. Eierseksjonsloven § 40 annet punktum, § 58 annet ledd og § 62 tredje ledd.

13. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15. MISLIGHOLD

15.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyr-delseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

16. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

I tillegg til vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Seildukgata 27F
0553 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre