

aktiv.





Ansvarlig megler

## Thea Marie Gjerdalen

**Mobil** 932 06 260

**E-post** thea.marie.gjerdalen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 542,-  
**Omkostn.:** Kr 148 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 041 232,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 473,-  
**Selger:** Helge Rundhaug

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1892  
**BRA-i/BRA Total** 58/60 kvm  
**Tomtstr.:** 486.9 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 228, bnr. 347  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1006260077

## Dit nye drømmehjem?

Sjarmerende, stor og innbydende 2-roms i klassisk bygård med frodig bakgård! Boligen ligger i en rolig sidegate midt på Grünerøkka!

Leiligheten har en luftig og stor stue med fire generøse vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt gjør det enkelt og etablere et ekstra soverom. Taket ble hevet i 2024, og alle overflater er malt i 2026, noe som gir boligen et moderne og innflyttingsklart preg. Koselig peis gir en hjemmekoselig atmosfære.

Her får man en sjelden mulighet for etablering av balkong mot den fine bakgården, hvor man kan nyte både morgen- og ettermiddagssol - en svært unik kvalitet for denne typen bygårdsleiligheter.

Borettslaget er veldrevet med høy trivsel blant beboerne, og både varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.

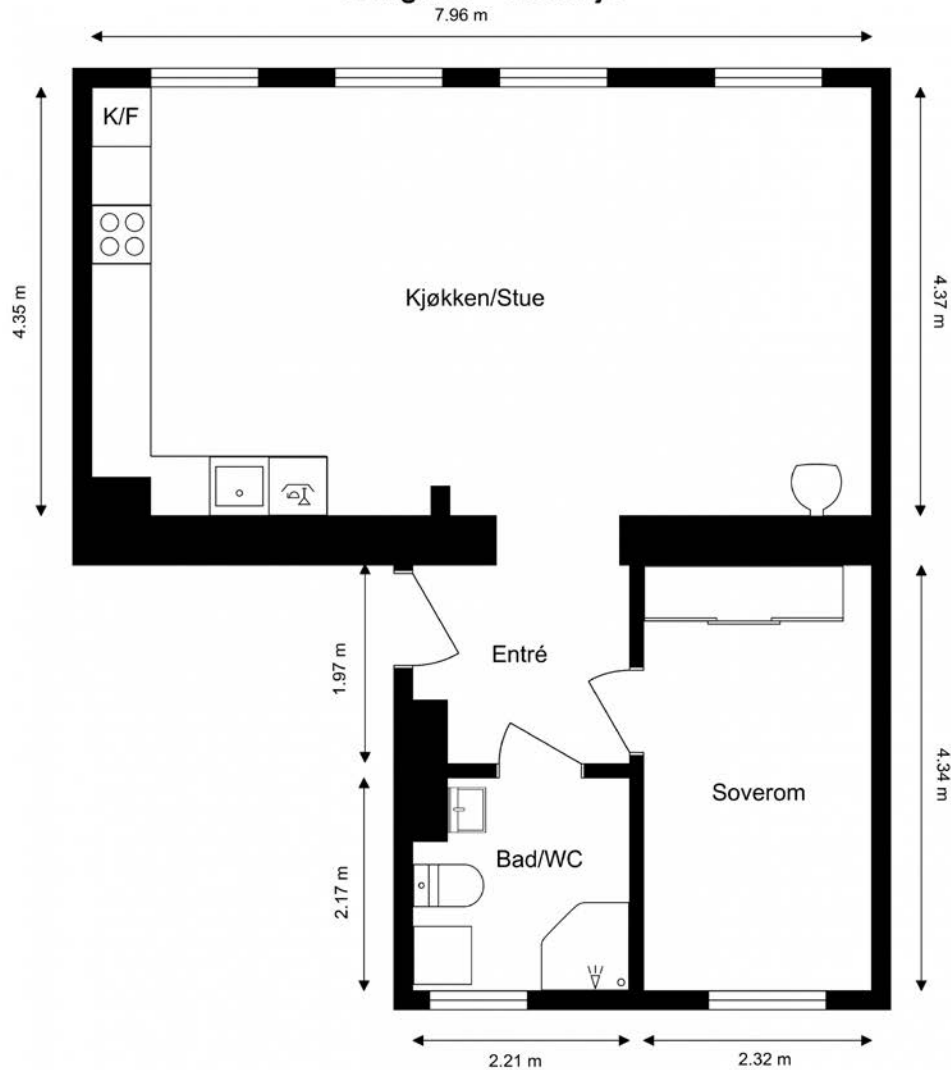
Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	38
Tilstandsrapport .....	66
Egenerklæring .....	81
Energiattest .....	127
Nabolagsprofil .....	138
Budskjema .....	147

Seilduksgata 11, 0553 OSLO  
Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15082535



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Seilduksgata 11

**- Stue -**

















**- Kjøkken -**







**- Soverom -**





**- Baderom -**







**- Entré -**

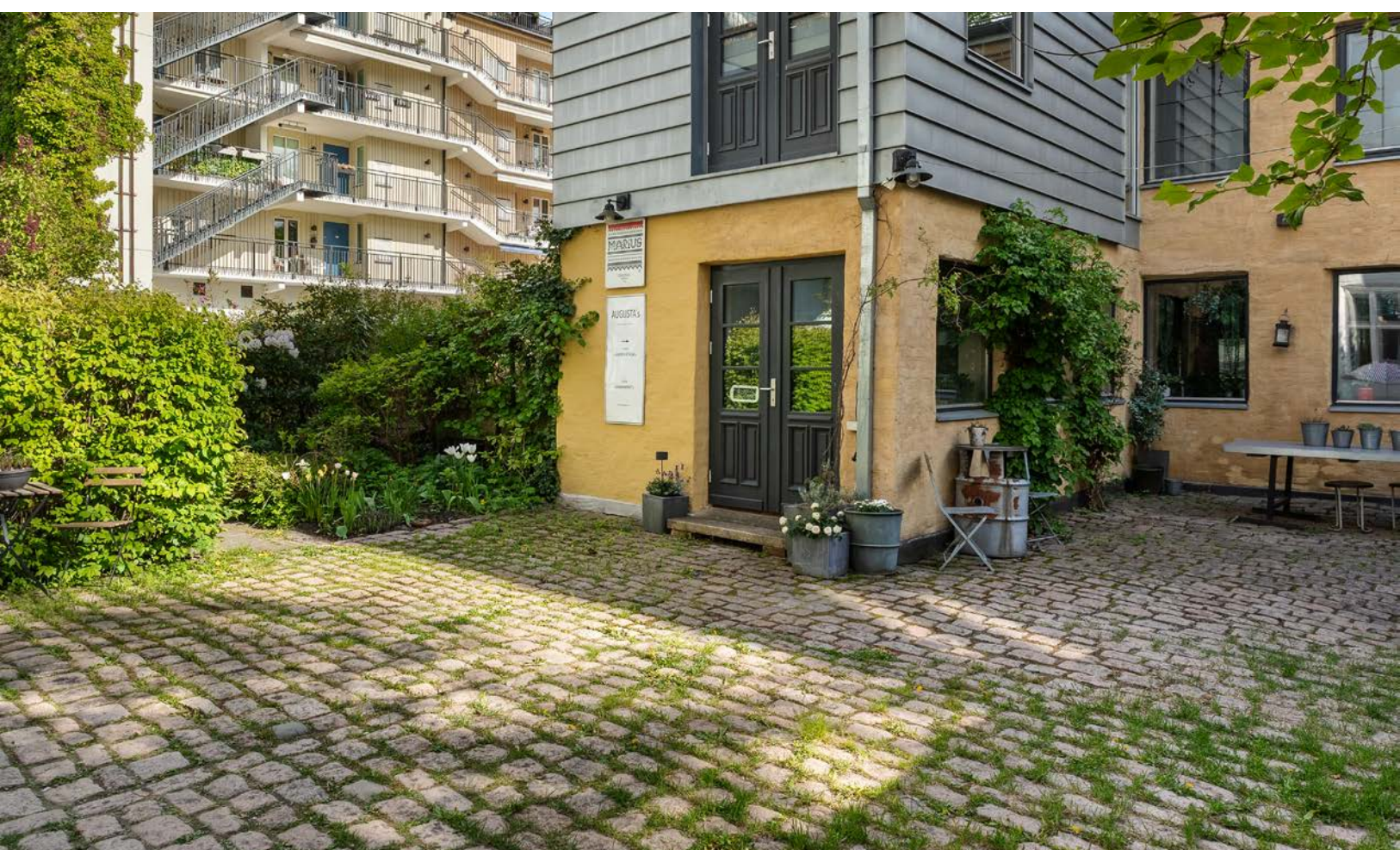




**- Uteområdet -**





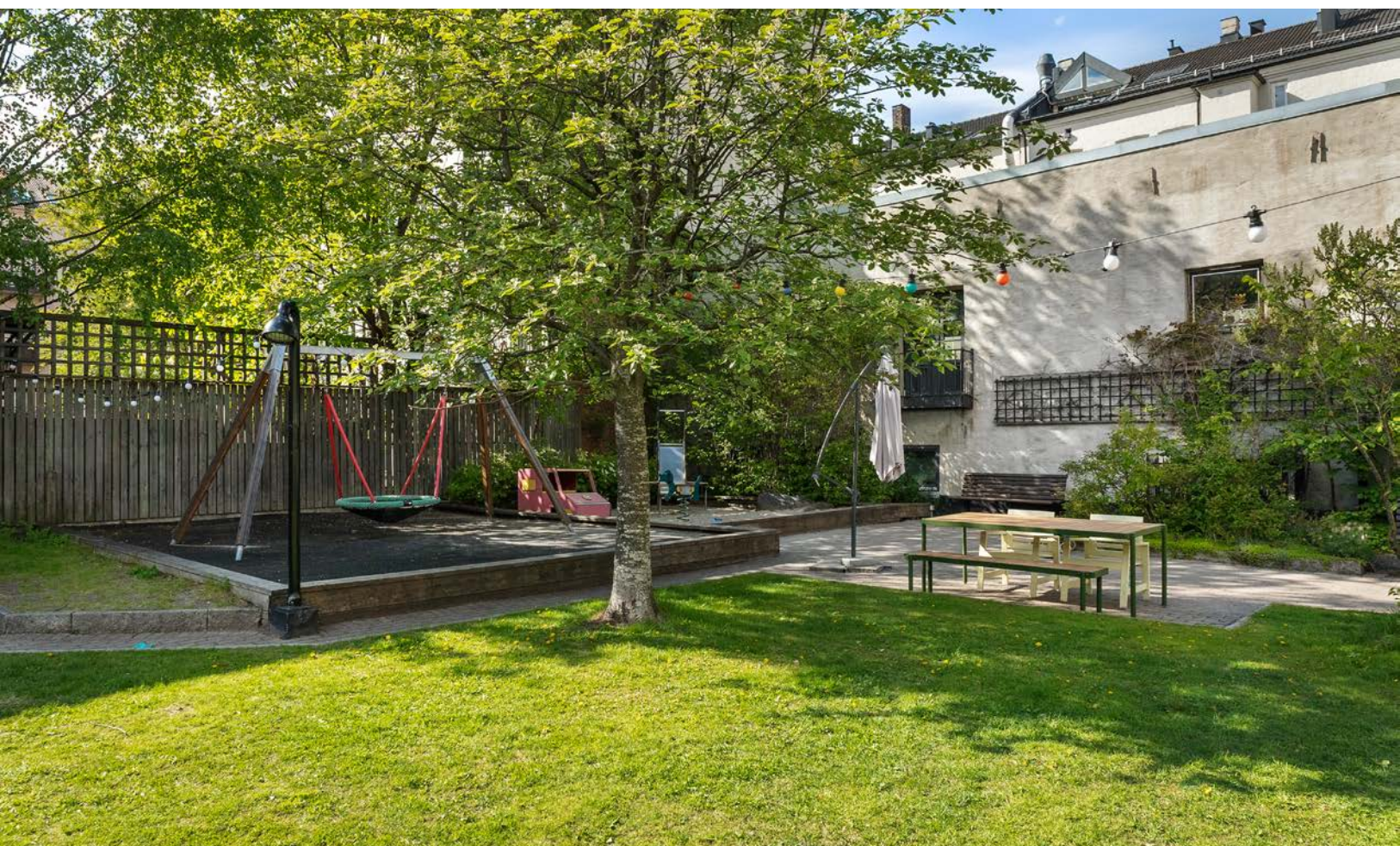




AUGUSTA'S

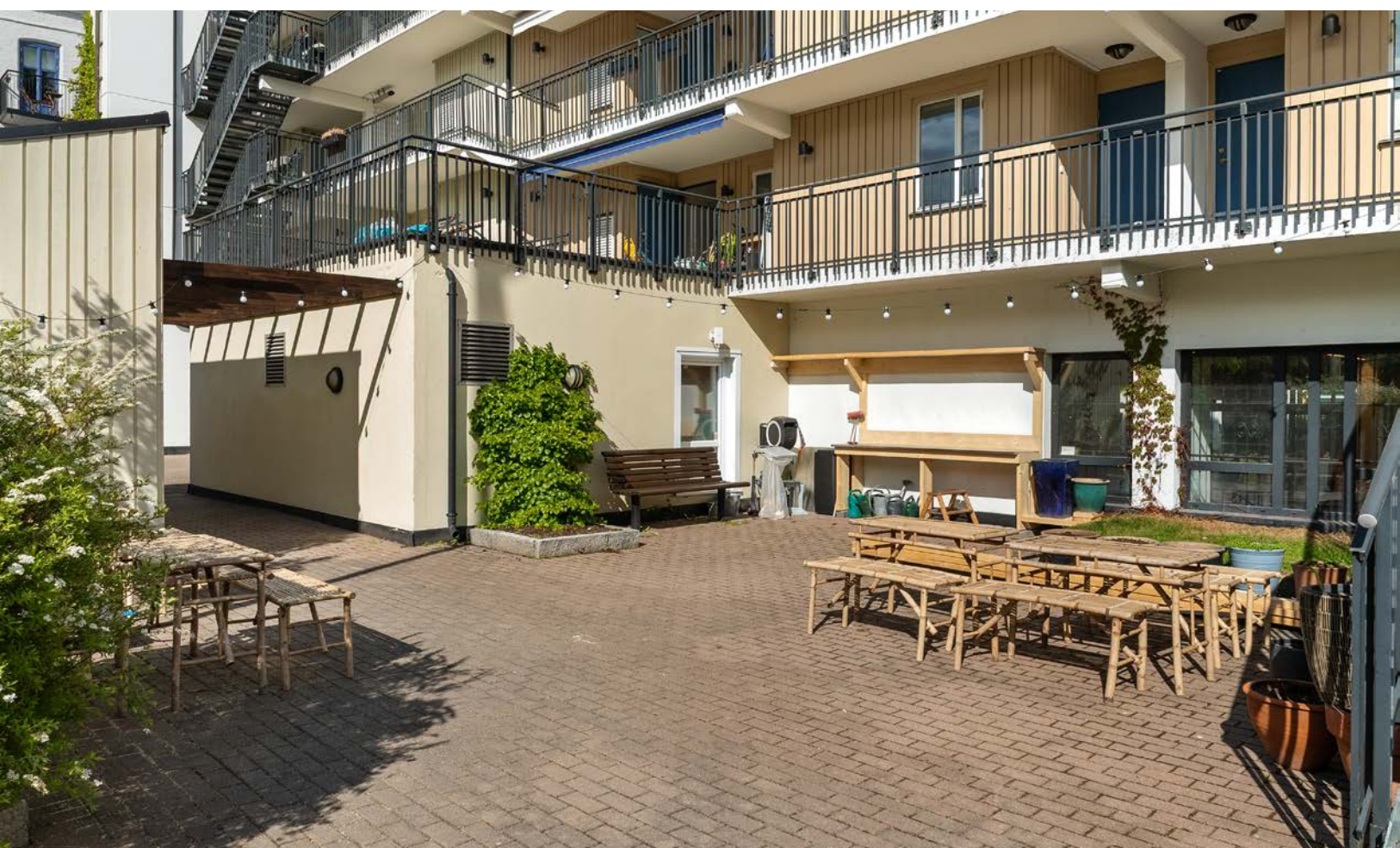
SNØKERITET - 2. ANDEN ETAGE

11









# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 60 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Loftsbod

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

### Ikke målbare arealer

Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde (målt til 152 cm) er 0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer i tillegg to boder.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde (målt til 152 cm) er 0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m<sup>2</sup>.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,73 meter. Bad 2,63 meter. Stue/kjøkken 2,92 meter. Soverom 3,00 meter.

### Tomtetype

Eiet

## **Tomtestørrelse**

486.9 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Selveierleilighet beliggende i Bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles steinlagt bakgård med diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

## **Beliggenhet**

Grünerløkka har et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, spisesteder og frisører. Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria Populare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier som blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du ca 2 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldre! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smak av Italia og en mengde andre butikker.

For den som ønsker å trene innendørs finner du Sats på Ringnes Park, Schous Plass og Ila, bare en kort spasertur unna leiligheten. I tillegg har du Fresh Fitness Carl Berner og Fitness 24 Seven Grünerløkka kun 8 minutters gange fra leiligheten. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Grünerløkka, kjennetegnet med sitt pulserende og yrende folkeliv, er et område som det er svært lett å bli glad i. Her vil du trives og bo godt!

## **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For

kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Takstmann Daniel Buchhave AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg oppført i 1892. Bygget har jordgrunn med delvis støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av teglstein-/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1990. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

#### Vinduer

Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1990.

#### Dører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 38dB.

#### Yttervegger inkl. fasader

Utvendige fasader med pussede/malte murflater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget.

Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.05.2026 av Daniel Buchhave teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja, sprekker i fliser. Beskrevet i tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja, det ble skader på bygningen når de nye byggene i Thorvald Meyers gate ble bygd på 90/tidlig 2000 tallet. Jeg har

blitt fortalt at sprekken under vinduet på badet er fra dette. Alt dette skal være dokumentert i fysiske filer som styrer har. Men etter det så er det ingen ting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja, vann kommer inn under portrom på vinteren når det står vann. Så det har vært fukt fra dette. Styret skal derfor

bytte vifte for å bedre luften i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja, det var rotter i kjelleren når jeg kjøpte boligen. Det ble da lagt betonggulv og problemet forsvant. Det har ikke vært

rotter i kjelleren siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger

for boligen?

Ja, det ble gjort tilstandsrapport av bygget av forsikringsselskapet. Det var de som ba styret fikse ventilasjon i

kjelleren.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja, leiligheten er på løkka rett ved Thorvald Meyers gate. Så når det er stille i leiligheten så hører du livet på gaten.

Det er ellers helt stille på soverom, der hører man ingen ting.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.  
Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Sjarmerende, stor og innbydende 2-roms i klassisk bygård med frodig bakgård! Boligen ligger i en rolig sidegate midt på Grünerøkka!

Leiligheten har en luftig og stor stue med fire generøse vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt gjør det enkelt og etablere et ekstra soverom. Taket ble hevet i 2024, og alle overflater er malt i 2026, noe som gir boligen et moderne og innflyttingsklart preg. Koselig peis gir en hjemmekoselig atmosfære.

Her får man en sjelden mulighet for etablering av balkong mot den fine bakgården, hvor man kan nyte både morgen- og ettermiddagssol - en svært unik kvalitet for denne typen bygårdsleiligheter. Borettslaget er veldrevet med høy trivsel blant beboerne, og både varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten består av entré, romslig åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad. I tillegg har boligen tilgang til herlige uteområder rett utenfor leiligheten, til felles bruk.

#### **Entré:**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med adkomst via felles, velholdt trappegang. Entrédøren holder brannklasse B30 og lydklasse 38 dB, noe som bidrar til både trygghet og en behagelig, skjermet atmosfære. Sikringsskap er plassert i entréen. Entréen har også en fin takhøyde på ca. 2,73 meter og oppleves både romslig og praktisk, med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Her får man et ryddig og stilrent førsteinntrykk.

#### **Stue med åpen kjøkkenløsning og fine soner:**

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som skaper et luftig oppholdsrom med imponerende romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Taket ble hevet i 2024. Med en takhøyde på ca. 2,92 meter oppleves rommet ekstra lyst og innbydende. De fire store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever den åpne planløsningen med mulighet for sosiale, samt definerte soner. Rommets størrelse og de mange vinduene gir svært gode innredningsmuligheter, og flere leiligheter i bygget har etablert et ekstra soverom her. Selger har også tidligere etablert et ekstra soverom med lettvegger, så dette gir spennende muligheter for den som ønsker en mer fleksibel planløsning. Videre har man skorstein av tegl fra byggeår, oppgradert med innvendig stålrør omkring 2016. Peisen gir en svært lun og hyggelig atmosfære, perfekt for kjølige kvelder. Vinduer med trekarmner og 2-lags glass er fra 1990 (tg2), og karmene ble malt i mai 2026.

Soverom; en unik mulighet for å etablere balkong:

Soverom med sjel og romslig atmosfære

Det første som slår deg er den flotte takhøyden på ca. 3 meter, som skaper en luftig og behagelig romfølelse. Soverommet vender ut mot et rolig og skjermet gårdsrom som er pent opparbeidet og godt ivaretatt av beboerne. Den store skyvedørsgarderoben med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass, samtidig som den bidrar til å forsterke følelsen av lys og rom. Her får du lite innsyn og gode solforhold med hyggelig kveldssol.

Det foreligger også en spennende mulighet for etablering av balkong på ca. 4 kvm (1,4 x 2,8 m), i henhold til tilbud fra Balkongteam (se vedlegg). En fremtidig balkong vil kunne bli en fantastisk forlengelse av soverommet – perfekt for morgenkaffen eller rolige sommerkvelder med utsyn mot den hyggelige bakgården.

Stort bad med opplegg for vaskemaskin:

Badet har en romslig utforming og en takhøyde på ca. 2,63 meter som bidrar til en luftig romfølelse. Vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og sørger for gode luftemuligheter. Badet er innredet med dusjkabinett med mørke detaljer, servant med underskap, speilskap med belysning samt praktisk opplegg for vaskemaskin. Elektrisk gulvvarme gir ekstra komfort i hverdagen, og det vegghengte skapet sørger for god oppbevaringsplass.

Våtrommet har TG3 i tilstandsrapporten grunnet alder og registrerte forhold, og kjøper må påregne oppgradering/renovering på sikt. Dette gir samtidig en flott mulighet til å skape et moderne bad tilpasset egne ønsker og behov.

Fellesområder

Som beboer får du også tilgang til flotte fellesområder like utenfor leiligheten. Her finner du sittegrupper, grønne plener og sandkasser. Områdene er tilrettelagt for trivsel året rundt, og gir gode muligheter for å nyte både sommer og vinter i hyggelige omgivelser.

### **Standard**

#### **VÅTROM**

Baderom fra starten av 1990-tallet. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med skuffer.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys på vegg over servant.

Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Veggskap. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

Stoppekran plassert i vegg bak servant.

**KJØKKEN:**

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2000 med glatte overmalte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert ovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

#### TEKNISKE ANLEGG

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert i sjakt på bad. Tilknyttet varmtvann.

#### ANDRE ROM

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger og himlinger med malte slette flater. Glatte hvite innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

#### ILDSTEDER OG SKORSTEINER INNE I BOLIGEN

Skorstein av tegl fra byggeår, oppgradert med innvendig stålrør omkring 2016. Peisovn i stue.

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:

Vannrør kjøkken:

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Ventilasjon kjøkken

Ventilasjonen vurderes å kunne være noe begrenset da det ikke er avtrekk fra rommet.

Konsekvens er at

forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er ventilering ved åpning

av vinduer ved eventuelt behov.

Overflater på gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet

vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

#### Innerdører

Stedvis noe merker/hakk på innerdører og belistning. Innerdør til bad har svelleskade nedre del av dørblad. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Etasjeskiller og gulv mot grunn

Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige valgte steder er målt lokale høydeforskjeller opptil ca. 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

#### Yttervegger inkl. fasader

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

#### Vinduer og omramming

Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes

forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende

hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger og enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike

forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget.

Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og tegn til løse gulvfliser.

Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke

ved visuell inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av

plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot

sluket. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for

produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko

for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de

fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske

tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres

at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Vann- og avløpsrør (med tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den

faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting

enn mekanisk ventilasjon. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende

rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ fuktighet ble målt til 37,2 prosent, ved 23,0 celsius med duggpunkt på 7,7 celsius.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalreovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for reovering av våtrommet.  
Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

#### FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer for anlegget) som tyder på behov

for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik

tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Eier har generelt lite informasjon om det elektriske anlegget, men se "spørsmål til eier" i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

#### FORENKLET VURDERING AV LOVLIGHETS- OG BRANNTEKNISKE FORHOLD

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav?

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monterings tidspunktet til relevante el-installasjoner.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold.

Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig

spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lysekroner følger ikke med.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Oppgraderinger

2026 - ny ovn, platetopp og ventilator

2024 - ny oppvaskmaskin

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har inngått en kollektiv avtale med Global Connect.

### **Parkering**

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.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0005760234.2.1

### **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 leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Ildsted i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Strømleverandør som har vært benyttet har vært Eletra, og mellom 9-11.000 KWH pr/år har vært brukt i følge eier.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 890 000

### Omkostninger kjøper

5 890 000 (Prisantydning)

---

2 542 (Andel av fellesgjeld)

---

5 892 542 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

147 300 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

148 690 (Omkostninger totalt)  
160 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
163 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 041 232 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 053 132 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 055 932 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 395 102 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 580 407 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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).

### **Tilbud om 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**

57/834

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer blant annet varmtvann, internett, renhold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, vedlikehold og andre driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 473

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 542

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 34 108

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Seildukgata 11

**Organisasjonsnummer**

919887699

**Om sameiet**

Saker vedtatt på årsmøtet 2026:

**7.8 Nye brannslukkere**

Forslagsstillers saksfremstilling: Styret organiserer innkjøp av nye brannslukkere i fellesskap

så vi er sikre på at alle har godkjent brannslukkerapparat.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 4 stemmer for og 1 blank stemme.

Saker som ble diskutert på årsmøte 2026, men som forble uavklart:

**7.5. Støpe stein/jordgulv - Informasjonssak som ble diskutert på formøte.**

Forslagsstillers saksfremstilling: Det bør vurderes å støpe gjenstående «stein/jordgulv» i kjeller for å minske problemer med fuktopptrekk og saltutslag samt mulig rotte inntrengning via gulvet.

**7.6 Vindusutskiftning - Informasjonssak som ble diskutert på formøte.**

Forslagsstillers saksfremstilling: I forbindelse med renovering av mitt bad vår/sommer 2024 ble det oppdaget at takvindu var i dårlig stand og måtte byttes, det viste seg også at mine øvrige takvinduer var modne for utskiftning. Jeg tok derfor valget og fikk alt sammen byttet ut. Ønsker

at sameiermøtet diskuterer om refusjon av kostnadene til vindusutskiftningen kan innvilges.

**7.7 Bytte av takstein - Informasjonssak som ble diskutert på formøte.**

Forslagsstillers saksfremstilling: Når mitt takvindu ble skiftet ble det oppdaget at S.11 sitt tak

har skader som bør undersøkes nærmere. I dag har S.11 betongtakstein dobbel krummet fra

ca år 1992. Betongtakstein har en antatt levetid på 30-50 år. Ved utskiftning av takstein vil jeg

anta at Byantikvaren i Oslo vil anbefale/kreve at tegltakstein må benyttes. (antagelig da enkelt

krommet, røde og matte) Eventuelle merkostnader til slike krav er det mulig å søke om

økonomisk bidrag til. Bytte av takstein på vår gård er søknadspliktig, og må avklares med

Byantikvaren og godkjennes av Plan og Bygg.

Det er gitt tillatelse til å etablere balkong for leiligheten.

1 stk. balkonger med mål 1,4 x 2,8 m. Dersom dette ønskes montert vil dette medføre en kostnad på 268 086,- etter tilbud fra "balkongteam". Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til sameiet/borettslaget. Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde må prisen beregnes på nytt. Se vedlagt infomasjonsbrev for mer informasjon om selve prosessen.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet Seilduksgata 11 har ingen lån per 14.05.2026.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning for fellesgjeld.

#### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

Det er gitt tillatelse til å etablere balkong for leiligheten.

1 stk. balkonger med mål 1,4 x 2,8 m. Dersom dette ønskes montert vil dette medføre en kostnad på 268 086,- etter tilbud fra "balkongteam". Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til sameiet/borettslaget. Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde må prisen beregnes på nytt. Se vedlagt infomasjonsbrev for mer informasjon om selve prosessen.

Det er planer om å etablere avtrekk i kjelleren, men dette vil ikke føre til ytterligere kostnadsøkninger da dette allerede er en del av nåværende priser, i henhold til selger.

#### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i henhold til forretningsførerinformasjon.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Beboerne plikter å holde sin del av oppgangen ren og ryddig, og i tillegg ta del i rengjøring/rydding av inngangsparti og fellesareal. Husk at parketten kun skal

rengjøres med fuktig fille. Bruk rengjøringsmidler uten salmiakk, da salmiakk skader parketten.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

NORIAN Regnskap AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 228, bruksnummer 347, seksjonsnummer 3 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:

301/228/347/3:

22.10.1891 - Dokumentnr: 954190 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1925 - Dokumentnr: 993807 - Bestemmelse om bebyggelse

vedr. trappehus m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1942 - Dokumentnr: 403400 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1991 - Dokumentnr: 11252 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:73 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:73 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:78 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:162  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:163  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:164 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:166  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:343 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:345 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:477 Snr:6  
Erkl ang rett til adkomst, anlegge/vedlikeholde tekniske ledninger. Flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo komune.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1991 - Dokumentnr: 44557 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:9  
Rett vedr. rømmningsvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen i Oslo.  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak  
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av  
Riksantikvaren 21. August 1997  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1991 - Dokumentnr: 12677 - Resek/deling av seksjon  
Oppdeling av:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Sameiebrøk: 418/834  
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 57/834

10.11.1987 - Dokumentnr: 74357 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:350 Snr:15  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1990 - Dokumentnr: 62333 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:9  
Erklæring m/div bestemmelser angående rømningsvei v/brann  
mv. kan ikke avlyses uten ved samtykke av bygningsjefen i  
Oslo.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1991 - Dokumentnr: 895 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:348 Snr:9  
Erkl. ang. rett til adkomst,vedlikehold av tekniske  
ledninger, mv.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:347 Snr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1991 - Dokumentnr: 19386 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:169 Snr:15  
Rett til adkomst, vedlikehold m.v. Kan kun slettes av  
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1892. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vindu i gavl datert 1942.

Det er gitt tillatelse til å etablere balkong for leiligheten.

1 stk. balkonger med mål 1,4 x 2,8 m. Dersom dette ønskes montert vil dette medføre en kostnad på 268 086,- etter tilbud fra "balkongteam". Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til sameiet/borettslaget. Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde må prisen beregnes på nytt. Se vedlagt infomasjonsbrev for mer informasjon om selve prosessen.

Det er uvist for megler om dagens løsning stemmer overens med originale tegninger, men i henhold til byggetegninger ser det ut til at en vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen befinner seg i et område regulert til boligformål. I nærheten er det regulert for byggeområde for offentlig bygning.

Leiligheten følger reguleringsplan "byggeområde for boliger, U 1,0-1,5" med vedtektsbestemmelser i S-2255, med vedtektsdato 28.9.77.

Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka).

Pågående byggesaker

Markveien 21 A - etablering av takterrasse med saksnummer 202507344

Markveien 26 B - oppføring av boligbygård i indre gårdsrom med saksnummer 202509362

Helgesens gate 1 A-B - tilbygg, påbygg og bruksendring fra skole til boliger - Tidligere adresse Fossveien 19 med saksnummer 202508170

Pågående plansak med saksnr 202209792

Saken gjelder Markveien - Gateopprustning

Sakstype: Detaljregulering

Pågående plansak med saksnr 202308348  
Saken gjelder Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel  
Sakstype: Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

Fra forretningførerinformasjon:

Utleie er tillatt. Styret ønsker å bli underrettet om fremtidige leietakere.

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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

I henhold til Plan og bygg er bygningen å anse som et enkeltminne, og er derfor forskriftsfredet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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

### **Kjøpsbetingelser**

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 500,- pr stykk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 500,-. Utleggene omfatter fotograf og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Thea Marie Gjerdalen  
Ansvarlig megler  
thea.marie.gjerdalen@aktiv.no  
Tlf: 932 06 260

### **Ansvarlig megler bistås av**

Thea Marie Gjerdalen  
Ansvarlig megler  
thea.marie.gjerdalen@aktiv.no  
Tlf: 932 06 260

Kaja Emilie Hestås  
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig / Salgskordinator  
kaja.hestas@aktiv.no  
Tlf: 947 88 780

### **Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Seildukgata 11  
0553 OSLO  
Gnr./Bnr.: 228/347  
Oslo kommune

Rapportdato: 19.05.2026  
Befaringsdato: 13.05.2026  
Referansenummer: 15082535

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 60 m<sup>2</sup> (BRA-i: 58 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 60 m<sup>2</sup> (BRA-i: 58 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygnings sakkyndig:

-  Daniel Buchhave
-  90913150

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TGIU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	13.05.2026
Referansenummer	15082535
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0095
Hjemmelshaver/selger	Helge Rundhaug
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Helge Rundhaug
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	19.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Seildukgata 11
Postnummer/sted	0553 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/347
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 487 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1892		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles steinlagt bakgård med diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1892. Bygget har jordgrunn med delvis støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av teglstein-/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1990. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.







### Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Ildsted i stue.

### Boligen inneholder

2. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Adkomst via entré		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2.etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønsvurderinger

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



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje		2		2	
		Loftsbod.			
2.etasje	58			58	
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.				
SUM	58	2		60	
<b>Total bruksareal: 60 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer i tillegg to boder.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde (målt til 152 cm) er 0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m<sup>2</sup>.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,73 meter. Bad 2,63 meter. Stue/kjøkken 2,92 meter. Soverom 3,00 meter.

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsdagspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsdagspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 11.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Adkomst via entré

Baderom fra starten av 1990-tallet. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Veggskap. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Stoppekran plassert i vegg bak servant.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger og enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget.

Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og tegn til løse gulvfliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Vann- og avløpsrør (med tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 37,2 prosent, ved 23,0 celsius med duggpunkt på 7,7 celsius.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000






Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk bad

## Kjøkken



Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2000 med glatte overmalte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert ovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

Oppgraderinger: Oppvaskmaskin fra 2024. Ovn, platetopp og ventilator fra 2026.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilator - Innredning
 TG 1	Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes å kunne være begrenset, det er avtrekk fra rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukt påkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er ventilering ved åpning av vinduer ved eventuelt behov.



## Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert i sjakt på bad. Tilknyttet varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist i boligen. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende er etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes likevel at boligen har tilgjengelige stakeluker gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.


## Andre rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger og himlinger med malte slette flater. Glatte hvite innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører Stedvis noe merker/hakk på innerdører og belistning. Innerdør til bad har svelleskade nedre del av dørblad. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein av tegl fra byggeår, oppgradert med innvendig stålrør omkring 2016. Peisovn i stue.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
--	--

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.



Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 2	2.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige valgte steder er målt lokale høydeforskjeller opptil ca. 20 mm.
		Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensere tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

## Yttervegger inkl. fasader

---



Utvendige fasader med pussede/malte murflater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling	
 TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

## Vinduer og ytterdører

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1990.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent eksakt årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer for anlegget) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Brannslukningsapparat.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser å kunne være aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

#### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:  
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:  
Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier er det noe tilsig av fukt i fellesområde i kjeller. Det er planlagt tiltak med etablering av avfukter i kjelleren.

#### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetasiver, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90913150

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Helge Rundhaug

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Seilduksgata 11

0553 Oslo

0301-228/347/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekker i fliser. Beskrevet i tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Det ble skader på bygningen når de nye byggene i Thorvald Meyers gate ble bygd på 90/tidlig 2000 tallet. Jeg har blitt fortalt at sprekken under vinduet på badet er fra dette. Alt dette skal være dokumentert i fysiske filer som styrer har. Men etter det så er det ingen ting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Vann kommer inn under portrom på vinteren når det står vann. Så det har vært fukt fra dette. Styret skal derfor bytte vifte for å bedre luften i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Ja

Det var rotter i kjelleren når jeg kjøpte boligen. Det ble da lagt betonggulv og problemet forsvant. Det har ikke vært rotter i kjelleren siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det ble gjort tilstandsrapport av bygget av forsikringsselskapet. Det var de som ba styret fikse ventilasjon i kjelleren.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Leiligheten er på løkka rett ved Thorvald Meyers gate. Så når det er stille i leiligheten så hører du livet på gaten. Det er ellers helt stille på soverom, der hører man ingen ting.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Valkyrien Eiendom AS  
Bogstadveien 66B  
0366OSLO

**Deres ref.:** 4260095  
**Vår ref.:** 683-1-03/9747  
**Dato:** 14.05.2026

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Seildukgata 11.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

<b>Sameie/borettslag:</b>	<b>Sameiet Seildukgata 11</b>
Organisasjonsnummer:	919887699
Gårds- og bruksnummer:	228 / 347
Seksjons-/andelsnummer:	03
Adresse:	Seildukgata 11, 0553 OSLO
Eier/medeier:	Rundhaug, Helge

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 473.00
<b>Felleskostnader Månedlig:</b>	<b>kr. 4 473.00</b>

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:</b>	<b>kr. 2 542</b>
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 34 108

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Sameiet Seilduvgata 11 har ingen lån per 14.05.2026

## PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Klient har ikke bestemmelser om styregodkjenning.
Utleie:	Utleie er tillatt. Styret ønsker å bli underrettet om fremtidige leietakere.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP0005760234.2.1
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt.
Internett/TV:	Sameiet har inngått en kollektiv avtale med Global Connect. Ta kontakt med leverandørens kundesenter for spørsmål.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. - Mye på brannsikring, stål i pipa, branndører. - Badene på den ene siden ble pusset opp. Planlegger: Alle har ikke komfyrvakt, vannstopper - På sikt - bytte vinduer. Økt FK pga. bedre egenkapital for å bytte ut vinduer om fem til ti år. Planlegger å sjekke taket i høst (med hjelp av IF forsikring).
Nøkler:	Bestilling kan gjøres via styret.
Skilt:	Bestilling kan gjøres via styret.

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
<b>Kjøper (fakturamottaker)*:</b>	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

\* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

\* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 14.05.2026:	kr. 0.00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
<b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>	<b>Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)</b>
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
<b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>	<b>Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)</b>
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
<b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b>	<b>Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)</b>

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Helge Rundhaug
Epost:	styretseilduksgata11@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

# **Sameiet Seilduksgata 11**

## **2025**

Document ID: d75b0e06-8394-4154-a9d9-2ab8507ed2fc

## Årsregnskap for Sameiet Seilduksgata 11

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		536 460	407 661	0	544 092
Andre inntekter		0	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>1</b>	<b>536 460</b>	<b>407 661</b>	<b>0</b>	<b>544 092</b>
Lønn og personalkostnader	2	31 948	56 000	0	57 050
Renhold		7 000	6 500	0	18 000
Kabel-TV/Bredbånd		22 097	28 549	0	24 800
Kommunale avgifter		123 596	110 109	0	121 500
Strøm og nettleie		23 536	26 063	0	25 900
Andre driftskostnader	3	505	0	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	3	62 151	45 475	0	30 000
Eksterne tjenester	3	21 023	0	0	30 000
Forsikringer		70 072	57 151	0	81 800
Andre kostnader	3	4 652	0	0	12 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>366 579</b>	<b>329 847</b>	<b>0</b>	<b>421 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>169 881</b>	<b>77 814</b>	<b>0</b>	<b>122 792</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>169 881</b>	<b>77 814</b>	<b>0</b>	<b>122 792</b>
Finansinntekter		80	719	0	0
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>80</b>	<b>719</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>169 961</b>	<b>78 533</b>	<b>0</b>	<b>122 792</b>
<b>Resultat</b>		<b>169 961</b>	<b>78 533</b>	<b>0</b>	<b>122 792</b>
<b>Overført annen egenkapital</b>		<b>169 961</b>	<b>78 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>169 961</b>	<b>78 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Document ID: d75b0e06-8394-4154-a9d9-2ab8507ed2fc

## Balanse

### Sameiet Seilduksgata 11

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 365	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 400</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	327 986	156 180
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>359 386</b>	<b>156 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>359 386</b>	<b>156 180</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Annen egenkapital		319 950	149 989
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	5	<b>319 950</b>	<b>149 989</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>319 950</b>	<b>149 989</b>
Leverandørgjeld		2 065	0
Skyldige offentlige avgifter		5 228	0
Annen kortsiktig gjeld		32 143	6 191
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 436</b>	<b>6 191</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>39 436</b>	<b>6 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>359 386</b>	<b>156 180</b>

OSLO,  
Sameiet Seilduksgata 11

Helge Rundhaug  
Styrets leder

Daniel Mcmanus Ampong  
Styremedlem

Document ID: d75b0e06-8394-41 54-a9d9-2ab8507ed2fc

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

### Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter		<b>2025</b>
Fakturerte felleskostnader		536 460
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>536 460</b>

### Note 2 Lønnskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrehonorar	28 000	56 000
Arbeidsgiveravgift	3 948	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>31 948</b>	<b>56 000</b>

### Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader		<b>2025</b>
Andre driftskostnader Eiendom-Blomster		505
<b>Sum andre driftskostnader</b>		<b>505</b>

Reparasjon og vedlikehold		<b>2025</b>
Velux tophængt		35 088
Rep. og vedlikehold bygninger		18 438
Sjekk av røykdetektor på brannalarmanlegg		1 750
Overvåkningsavtale og 1 stk. fjerning av is		6 875
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>		<b>62 151</b>

Eksterne tjenester		<b>2025</b>
Andre konsulenthonorarer		8 197
Forretningsførsel og regnskap		10 416
Annen fremmed tjeneste		2 410
<b>Sum eksterne tjenester</b>		<b>21 023</b>

Andre kostnader	<b>2025</b>
Lisens og systemkostnader	2 292
Kontingent	550
Bank- og kortgebyrer	1 595
Tap på fordringer	215
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>4 652</b>

#### Note 4 Drift- og bundne midler

	<b>2025</b>
Driftskonto	326 706
Skattetrekkkonto	1 280
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>327 986</b>

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kr. 1 280  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 1 280,-

#### Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	149 989	<b>149 989</b>
Årsresultat	169 961	<b>169 961</b>
<b>Saldo 31.12</b>	<b>319 950</b>	<b>319 950</b>

---

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-02-27 13:57:11 UTC+00:00

**Helge Rundhaug**

 bankID

NO BankID - 772a5f56-2b9e-4544-b413-bdb6c2c60e88

2026-03-02 08:24:20 UTC+00:00

**Daniel Mcmanus Ampong**

 bankID

NO BankID - 410097c5-7b01-4d10-b2c3-85da569a0637

Document ID: d775b0e06-8394-4154-a9d9-2ab8507ed2fc

# Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Seilduksgata 11 org.nr. 919887699

---

Møtedato formøte:	torsdag, 19. mars 2026 klokken 1800
Avstemmingsperiode:	Fra torsdag, 19. mars 2026 klokken 1930 til fredag, 20. mars 2026 klokken 1600
Møtested:	Møtet ble avholdt ved digitalt formøte med elektronisk avstemming i en angitt periode etter møtet.
Tilstede fra forretningsfører:	Beate Kylstad Larsen

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Beate Kylstad Larsen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Beate Kylstad Larsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Helge Rundhaug foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

5 seksjonseiere

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Styrets årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 4. Budsjett for 2026

Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---

## 5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 20 000 for den gjennomførte styreperioden. Begrunnelse for økning; Da kasserer jobben er satt bort, er alt annet arbeid satt til økonomi og administrasjon falt til styreleder. For neste styreperiode (2026) ble det diskutert et tillegg på kr 500 per time etter 40 timer arbeid for styreleder. Dette var et krav fra Helge for å fortsette som styreleder, da han egentlig ønsket å trekke seg.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Valg:

Som kandidat til verv som styreleder stilte Helge Rundhaug for to år.

Som kandidater til verv som styremedlemmer stilte Arne Røen og Daniel Mcmanus Ampong for to år.

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Helge Rundhaug	På valg: 2028
Styremedlem	Daniel Mcmanus Ampong	På valg: 2028
Styremedlem	Arne Røen	På valg: 2028

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

---

## 7. Inkomne saker

---

### 7.1 Ønsker en gjennomgang av årsmøtet avholdt 05.03.2025 – Informasjonssak som ble diskutert på formøte.

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Møtet ble avholdt med (for)kort innkallingsfrist samt også manglende vedlegg i innkallingen. Undertegnede mistet muligheten til å delta på dette møtet og ønsker en gjennomgang, særlig rundt manglende avregning av regnskapet tilhørende saldo oversikt, samt diverse styrevedtak.

### 7.2 Forslag ny vedtekt (eierseksjonsloven §24)

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Korttidsutleie av hele boligseksjon begrenses til maksimalt 60 døgn årlig.

**Vedtak:** Forslaget ble **ikke vedtatt** med 4 stemmer mot og 1 stemme for.

### **7.3 Forslag ny vedtekt (eierseksjonsloven §28)**

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Dyrehold tillates ikke.

**Vedtak:** Forslaget ble **ikke vedtatt** med 5 stemmer mot.

### **7.4.Forslag ny vedtekt (eierseksjonsloven §24)**

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Det kreves styregodkjenning av ny sameier.

**Vedtak:** Forslaget ble **ikke vedtatt** med 5 stemmer mot.

### **7.5.Støpe stein/jordgulv - Informasjonssak som ble diskutert på formøte.**

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Det bør vurderes å støpe gjenstående «stein/jordgulv» i kjeller for å minske problemer med fuktopptrekk og saltutslag samt mulig rotte inntrengning via gulvet.

### **7.6 Vindusutskiftning - Informasjonssak som ble diskutert på formøte.**

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: I forbindelse med renovering av mitt bad vår/sommer 2024 ble det oppdaget at takvindu var i dårlig stand og måtte byttes, det viste seg også at mine øvrige takvinduer var modne for utskiftning. Jeg tok derfor valget og fikk alt sammen byttet ut. Ønsker at sameiermøtet diskuterer om refusjon av kostnadene til vindusutskiftningen kan innvilges.

### **7.7 Bytte av takstein - Informasjonssak som ble diskutert på formøte.**

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Når mitt takvindu ble skiftet ble det oppdaget at S.11 sitt tak har skader som bør undersøkes nærmere. I dag har S.11 betongtakstein dobbel krummet fra ca år 1992. Betongtakstein har en antatt levetid på 30-50 år. Ved utskiftning av takstein vil jeg anta at Byantikvaren i Oslo vil anbefale/kreve at tegltakstein må benyttes. (antagelig da enkelt krummet, røde og matte) Eventuelle merkostnader til slike krav er det mulig å søke om

økonomisk bidrag til. Bytte av takstein på vår gård er søknadspiktig, og må avklares med Byantikvaren og godkjennes av Plan og Bygg.

## 7.8 Nye brannslukkere

Forslagsstiller: Rune Thomassen

Forslagsstillers saksfremstilling: Styret organiserer innkjøp av nye brannslukkere i fellesskap så vi er sikre på at alle har godkjent brannslukkerapparat.

### **Vedtak:**

Forslaget ble **vedtatt** med 4 stemmer for og 1 blank stemme.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

**Møteleder:**

**Protokollvitne:**

\_\_\_\_\_  
Navn: Beate Kylstad Larsen

\_\_\_\_\_  
Navn: Helge Rundhaug

---

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

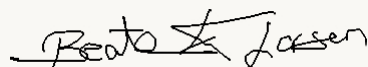
---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-03-23 13:47:17 UTC+00:00

**Beate Kylstad Larsen**



6b36b874-568e-4ccc-8b52-a7dfaff8db37

2026-03-26 16:34:00 UTC+00:00

**Helge Rundhaug**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5999-4-3038196



Tilbud balkonger



## 1.0 Tilbud

- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

## 2.0 Produktbeskrivelse

- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

## 3.0 Søknad og dokumentasjon

- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 FDV

## 4.0 Montering

- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Mannskapsrigg
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektro/brannstiger/markiser
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

## 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

## 6.0 Diverse

- 6.1 Inspirasjon og omtaler
- 6.2 Bli litt bedre kjent med oss



## 1.1 Kort om Balkongteam

Siden oppstarten i 1998 har vi hatt ett mål:

Å levere høy kvalitet på produkter, kommunikasjon og tjenester. Sørg for god fremdrift, komme når vi skal, gjøre jobben skikkelig og til riktig tid – alltid med et positivt og imøtekommende samarbeid.

Med over 8 300 monterte balkonger har vi lang og solid erfaring. Mange av våre montører har vært hos oss siden 2001, noe som gir trygghet og forutsigbarhet for deg som kunde.

Når du kjøper balkong fra oss, tar vi ansvar for hele prosessen – fra tegninger og byggesøknad til ferdig montering. God dialog gjennom hele prosjektet sikrer et ryddig og vellykket resultat.

Målet vårt er enkelt: Du skal være 100 % fornøyd.

### Klima og miljø.

I 2008 ble vi sertifisert som Miljøfyrtårn, noe som har styrket vårt arbeid med klima, miljø og bærekraftige rutiner. Vi utarbeider årlig en miljørapport som viser nøkkeltall for energi, avfall, CO<sub>2</sub> og andre relevante områder. Alt avfall håndteres i tråd med vår miljøhåndbok for korrekt sortering og levering.

Et trygt og godt arbeidsmiljø er viktig for oss. Mange ansatte har vært hos oss siden 2001, og vi mener at et systematisk miljøarbeid bidrar til stabile og langsiktige arbeidsforhold – både internt og i samarbeid med leverandører.

Balkongteam ønsker å være en positiv bidragsyter til et mer bærekraftig samfunn. Ta gjerne kontakt hvis du har spørsmål. Vi er også et registrert medlem av Startbank.



Vi står klare for å gi deg den beste service. Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen  
**Balkongteam as**

Ola Rask  
+47 91 83 47 47



## 1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 13.05.2026

### Prosjekt: Seilduksgata 11

---

<b>Kontaktperson:</b>	<b>Helge Rundhaug</b>
<b>Tilbudsgrunnlag:</b>	Tidligere montert balkonger
<b>Antall balkonger:</b>	1 stk.
<b>Størrelser:</b>	1 stk. balkonger med mål 1,4 x 2,8 m.
<b>Type balkong:</b>	Balkong type 1900 med stålramme. Gulv i trykkimpregnert tre (se side 5)
<b>Rekkverk:</b>	Ståltrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
<b>Antall/type dører:</b>	1 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
<b>Mannskapsrigg:</b>	Er innberegnet i prisen.
<b>Monteringstid:</b>	Vi beregner 1 uke for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	179 469
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	35 000
<b>Totalt :</b>	<b>214 469</b>
Mva (25%)	53 617
<b>Totalt inklusive mva : NOK</b>	<b>268 086</b>

#### Gebyrer fra kommunen:

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til sameiet/borettslaget.

#### Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

#### Tillatelse fra gård og styre.

Balkongteam forutsetter at alle nødvendige tillatelser er innhentet fra gård og styre før søknad og bygging starter. Kjøper må også selv sørge for å informere berørte naboer i forkant av byggingen.



## 2.0 Produktbeskrivelse

### 2.1 Balkongens oppheng

Vi åpner veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjeldene. Deretter støper vi igjen hullene med ekspanderende betong, slik at balkongen blir en fritt hengende konstruksjon der veggens egen vekt fungerer som motvekt – en metode brukt siden 1890-tallet.

Løsningen krever ingen inngrep på innsiden av veggen og gir et rent uttrykk uten synlige eller klatringsbare strekkstag.

### 2.2 Ramme og bærelag

Ramme og bærelag i front, bakkant og gavler er utført i stål, noe som gir en slank og estetisk konstruksjon.

En balkong på 1,5 x 3,0 meter veier kun ca. 350 kg.

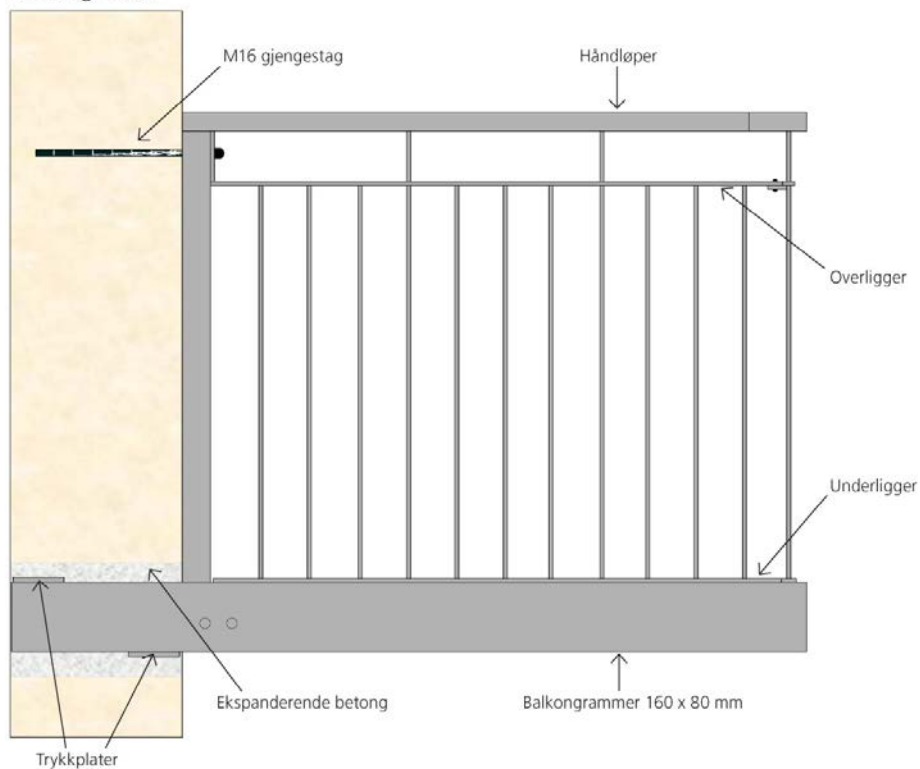
### 2.3 Gulv

Vi monterer trykkimpregnerte gulvbord i dimensjon 120 x 28 mm, i hele lengder uten skjøter, skrudd til stålunderlag. Under gulvet legges vannplater som leder vannet bort på riktig måte.

### 2.4 Himling

Balkonghimlingen leveres i overflatebehandlede stålplater. Hvit er standard, men andre standardfarger kan velges.

Prinsipp tegning  
Balkong 1900:



## 2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen leveres med et tradisjonelt åpent spilerekkverk i stål, høyde 1 meter. For balkonger over 10 meters høyde økes rekkverkshøyden til 1,2 meter i henhold til forskriftene. Dersom du ønsker en annen type rekkverk, tilbyr vi flere alternative løsninger – se våre referanser for eksempler. Vi kan også levere blomsterkasser tilpasset vårt standardrekkverk

## 2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger leveres med standard avløp i forkant som utkast, da kommunen og Byantikvaren normalt ikke tillater nye nedløp på fasaden. Unntak kan gis der vann kan skape problemer, for eksempel over porter. Dersom eksisterende nedløp med varmekabler eller kummer må flyttes, tilkommer kostnader for elektriker og blikkenslager. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

## 2.7 Overflatebehandling

Alt stål i balkongen er varmforzinket etter SS-ISO 1461:1999 for langvarig og vedlikeholdsfri rustbeskyttelse. Synlig stål pulverlakeres i sort eller ønsket RAL-farge for ekstra levetid. Balkongen leveres i korrosjonsklasse C4.

## 2.8 Beslagsarbeid

Mellom balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges for å hindre fuktinntrenging, Terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføres med veggbeslaget og understøpes for stabilitet. Beslagene leveres som standard i sort plastisolbelagt stål, med mulighet for andre standardfarger

## 2.9 Balkongdør

Balkongdøren er av type Norgesdøren, testet og godkjent av Norges Byggforskningsinstitutt og Norsk Dør- og Vinduskontroll. Helglassdører leveres med herdet glass innvendig for økt sikkerhet. Utsiden lakeres i farge tilnærmet likt eksisterende vinduer, mens innsiden males hvit

Døren leveres med minimum 2 meters ganghøyde, og overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. For T-post-løsninger kan overvinduet bli noe lavere. Krysspostdører med losholthøyde over 2 meter tilpasses slik at losholten harmonerer med eksisterende vinduer, samtidig som funksjonen med åpningsbare overvinduer beholdes.

Hvis losholten er under to meter, leveres døren i full høyde med gjennomgående sprosse og uten åpningsbare overvinduer. Ett dørbord har håndtak og dørbrems, mens det andre åpnes med haker og låses i karmens topp og bunn. Innadslående dører leveres uten utvendig håndtak og dørbrems. Ved behov kan vi vurdere alternative løsninger og fabrikat.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett. Dørterskelen har PVC-overdekning for best mulig funksjon, og høyden tilpasses hver leilighet. Utførelse og listverk leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre med synlige spikerslag. Eventuelle puss- og malerarbeider utenfor listverket er ikke inkludert, for eksempel ved gamle blomsterbrett som stikker lenger ut enn dagens listverk.



## 3.0 Søknad og dokumentasjon

### 3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse for én Gnr./Bnr. Pris kommer frem på side 3. Kommunale gebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte fra kommunen til sameiet/borettslaget.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og komplett byggesøknad. Eventuelle møter med kommunen håndteres av oss. Etter ferdigstilling sørger vi for ferdigattest. Med sentral godkjenning og over 28 års erfaring har vi solide rutiner, og våre balkonger er utviklet for å oppfylle strenge estetiske krav.

I noen tilfeller krever kommunen egen brann- eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette må utføres av ekstern fagkompetanse og er ikke inkludert i tilbudet. Dersom det er uklarheter om eiendomsgrensene, må et eksternt firma foreta oppmåling av riktige koordinater. Dette er heller ikke inkludert.

Dersom byggetillatelsen ikke blir innvilget, påløper kun kostnader knyttet til søknaden, inkludert vår søknadsprosess og kommunale gebyrer. Blir byggesøknaden godkjent, gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes i dette prosjektet. All annen bruk, helt eller delvis, krever skriftlig samtykke fra Balkongteam.

### 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi utarbeider en komplett HMS-plan og sender forhåndsmelding til Arbeidstilsynet ved behov. Dette ansvaret ligger normalt hos dere, men overtas av oss i byggeperioden.

### 3.3 Forsikringer

Vi har nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert dekning mot tredjepartsskader. Gjensidige har vært vårt forsikringselskap siden 1998. Gyldig forsikringsbevis vedlegges ved eventuell kontrakt.

### 3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å tilpasse den nye døren gjennomfører vi en oppmåling i leiligheten din. Du får varsel én uke i forkant.

Under oppmålingen kan du stille eventuelle spørsmål. For å gi god oversikt over byggeprosessen har vi også utarbeidet en informasjonspakke.

Før prosjektstart sender vi ut en beboerinfo med all nødvendig informasjon om prosjektet og hva du må forberede. Her finner du også hvilke montører som utfører arbeidet samt kontaktinformasjon til prosjektleder. Har du spørsmål, er det bare å ringe – vi svarer gjerne.

Når døren skal monteres, får du en melding med foreslått dag og tid. Meldingen henges på døren som en trekant merket "Viktig melding". Bekreft tidspunktet – eller avtal et nytt. Du trenger ikke være hjemme; vi trenger kun tillatelse til å gå inn.

Når døren er montert, får du meldingen «Montert dør». Sjekk at arbeidet er utført som forventet, og gi beskjed til montørene dersom noe må utbedres. Deretter mottar du meldingen «Nesten ferdig», som informerer om at du kan ta i bruk balkongen – men vent med å sette ut møbler til stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting du må forholde deg til i byggeperioden: være hjemme ved oppmåling, forberede leiligheten til montering (se beboerinfo), bekrefte monteringsstidspunkt med montørene og kontrollere at du er fornøyd med utført arbeid.

### 3.5 FDV Dokumentasjon til forvaltning, drift og vedlikehold

Sameiet mottar FDV-dokumentasjon når balkongene er ferdige.

## 4.0 Montering



### 4.1 Oppstartsmøte

Vår prosjektleder holder et oppstartsmøte med deg eller gårdens representant før montering, hvor vi gjennomgår alle praktiske detaljer og sikrer at alt er klart.

### 4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger noe plass til materialer, som avklares i møtet

### 4.3 Mannskapsrigg

Er innberegnet i prisen

### 4.4 Strøm og vann

Vi trenger 16A 1-fas for våre arbeidere. Mangler dette, sørger vår elektriker for installasjon. Vi trenger også tilgang til en kaldtvannskran for montering og rengjøring av området

### 4.5 Stillas

Montering av balkong og dør skal utføres sikkert for både montører og beboere. Tung teglstein fires ned og nytt materiell heises opp på en trygg måte. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer og dekker ve behov det med netting for å hindre at gjenstander faller ned – selv små steiner kan bli farlige.

Stillas gir samtidig et tak som beskytter materialer og arbeidsklær mot fukt – viktig for montørens arbeidsmiljø i all slags vær. Har du behov for å få heist varer opp eller ned, hjelper montasjegutta gjerne.

Vi monterer kun stillas der det skal bygges balkong og holder monteringstiden så kort som mulig.

### 4.6 Montering

Montering av dør og balkong er inkludert. Se punkt 3.4 for informasjon om varslings.

### 4.7 Rør - Elektro - Brannstiger - Markiser

På veggen der døren skal monteres kan det finnes el-, data- eller rørføringer. Disse må fjernes før montering og er ikke inkludert, men vi avklarer behovet ved oppmåling. Ved behov kan vi formidle elektriker eller rørlegger. Brannstiger og markiser på fasaden fjerner vi uten kostnad, men remontering må utføres av godkjent firma og er ikke inkludert.

### 4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeidere er ikke inkludert. Vi rydder fortløpende, og alt avfall håndteres i tråd med vår miljøhåndbok. Vindu som kan inneholde PCB eller klorparafiner stables og hentes for korrekt destruksjon. Området rundt monteringsstedet rengjøres med vann, men fasadespyling inngår ikke. Eventuell asbest må håndteres særskilt og er ikke inkludert i prisen.

### 4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene skal være av massivt tegl med minimum 38 cm tykkelse. Det forutsettes at eksisterende inn- og utvendig murpuss er av normal kvalitet og har god vedheft til underlaget.



## 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

### 5.1 Frakt/levering

All transport av materialer til prosjektet er inkludert i tilbudet.

### 5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen. Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere. Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

Faktura 1: Byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.

Faktura 2: Resterende kontraktssum faktureres når dør og balkong er ferdig montert.

### 5.3 Indeksregulering

Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

### 5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti og reklamasjon i henhold til kontrakt.

### 5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

### 5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

#### Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

#### Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 28 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

#### Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette testet vi i starten, men det viste seg å være uforvarlig for både montører og beboere. For å jobbe i tråd med forskriftene finnes det ingen sikre alternativer til stillas. Skulle en dør åpnes utenom byggetiden, fungerer stillaset som ekstra sikring – og i tilfelle brann gir det også en trygg rømningsvei.

#### Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillas settes kun opp ved seksjonene som får balkonger, og kan derfor ikke sammenlignes med fasadearbeid hvor stillas står lenge eller er innkapslet.

#### Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker omtrent en halv dag på montering av døren, og ytterligere en halv dag på listverk og ferdigstilling. Totalt tar arbeidet omtrent to halve dager.



## Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no) eller google og søk Balkongteam.



### Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nyttes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen



### De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterlep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB



### Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77



### Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegnet har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

### Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg



### Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavgata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! **Thomas Peel**



#### **Balkongteam AS**

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar. Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



#### **Godt fornøyd med Balkongteam**

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



#### **Best på balkong!**

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig anbefales :-)



#### **Veldig profesjonelt firma**

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



#### **Bra!**

At Balkongteam tillater seg frekheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



#### **Styreleder**

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

## Bli litt mere kjent med oss 😊



### **Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998**

Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



### **Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998**

Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unngå unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



### **Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012**

Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle byggårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål og jeg svarer mere enn gjerne på dem.



### **Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018**

Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



**Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015**

Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



**Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013**

2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



**Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001**

Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



**Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.**

Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



**Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010**

Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



**Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015**

Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



**Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001**

En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊

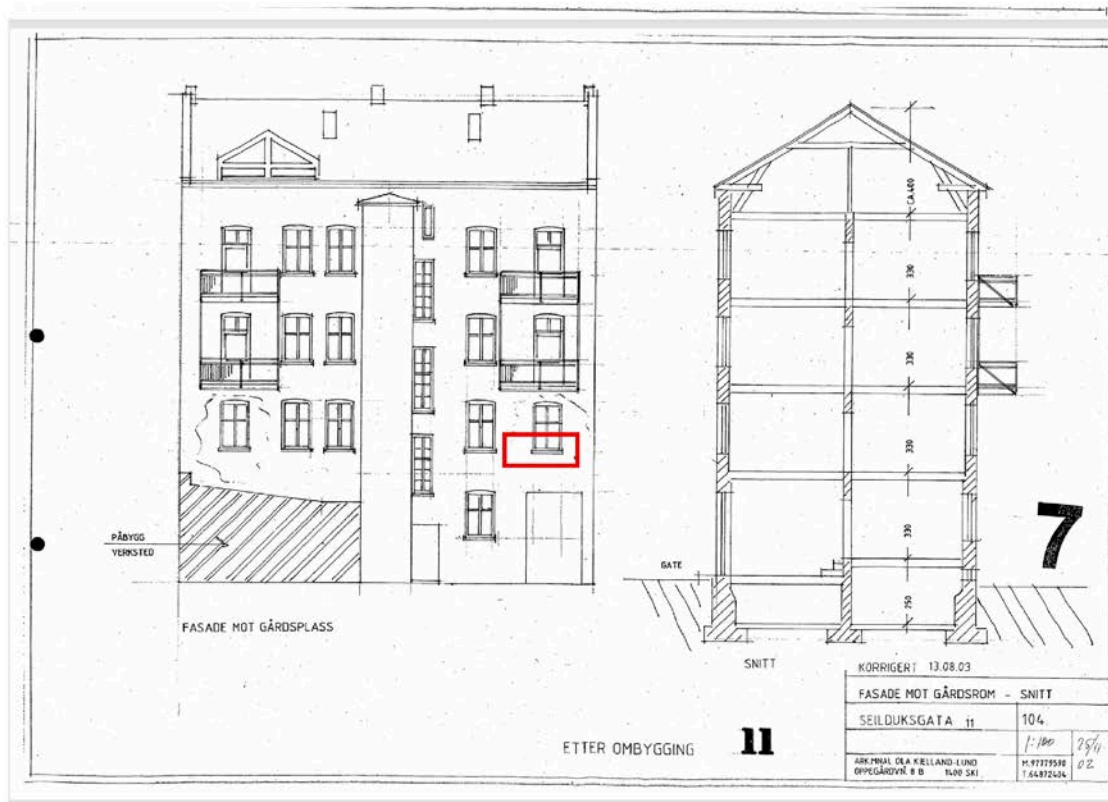


**Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021**

Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

Balkong Helge Rundhaug Seilduksgata 8





**Vedtekter for sameiet Seilduksgata 11**  
**(vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.05.91)**  
**(endret/ajourført på sameiermøte 27.04.00)**

1. Tvilstilfeller om saker av felles interesse avgjøres med alminnelig flertall på sameiermøtet
2. Sameiets øverste organ er sameiermøtet.
3. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, og forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsberetning med regnskap. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned. Forslag som en sameier ønskes behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, med minst 3 dagers varsel
5. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, fullmektigen må i så fall medbringe skriftlig fullmakt, datert og underskrevet. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver på sameiermøtet. I tillegg kan et av sameiernes husstandsmedlemmer møte med talerett. Eventuell leietager har rett til å møte og til å uttale seg.
6. På ordinært sameiermøte skal behandles:
  - Årsberetning fra styret.
  - Godkjenning av årsregnskap og budsjett for kommende år.
  - Valg av styret med vararepresentant
  - Valg av revisor
  - Andre saker som nevnt i innkallingen
7. Sameiermøtets ledes av styrets leder. Hvis leder er fraværende velges møtelederen blant de fremmøtte.
8. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og over alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.
9. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.
10. Sameiermøtet fastsetter a konto beløpet av sameiets utgifter, som innbetales hvert kvartal.
11. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.
12. For øvrig kommer lov av 23 mai 1997 om eierseksjoner til anvendelse. (eierseksjonsloven)





43:17

18:08



2 meldinger

Oppussing lørdag 21 Januar



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SEILDUKSGATA 11  
(vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 13.05.91).

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.  
  
Husk at en oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Klager til styret om brudd på husordensregler skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.
3. Bilkjøring /-parkering er ikke tillatt i bakgården. Unntatt er helt nødvendig kjøring, slik som renovasjon, flytting, utrykning, invalidetransport og tyngre varetransport.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.  
  
Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.
6. Trappevask og generell ferdsel må ikke bli hindret av gjenstander som er plassert i oppgangene.  
  
Beboerne plikter å holde sin del av oppgangen ren og ryddig, og i tillegg ta del i rengjøring/rydding av inngangsparti og fellesareal. Husk at parketten kun skal rengjøres med fuktig fille. Bruk rengjøringsmidler uten salmiakk, da salmiakk skader parketten.
7. Beboerne plikter å holde inngangsdører til oppganger og fellesrom lukket og låst til enhver tid.
8. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende.  
  
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke utføres endringer som er til ulempe for naboer.  
  
Inngrep i faste elektriske fellesinstallasjoner, så som antenneanlegg og dørtelefon, må kun utføres av autorisert personell.  
  
Ved brudd på denne bestemmelse, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

vedtekter.doc



Ø.D.J.-No. 3049

4 Bilag + 3 + 2.



2320-1102-1892  
91. 92. 92.

Ann. 1891

3 Tegninger af Skild  
Ejendoms og  
Bygnings

### Bygningsanmeldelse

for Matr.-No.

Vaeringshus med Hall, Priveter + Skur

11 Seilbrogade

Indleveret

5<sup>te</sup> Decbr. 1891. Attesteret 14. 12. 92

Ovennævnte den arer Stadsindkommissionen  
Ved Erind. 7. Decbr. 1891. at bemærke,  
at heller ikke ved Hovedbygningen herfor  
Approbation formuntlig kan meddeles.

Christiania den 7. Decemb. 1891

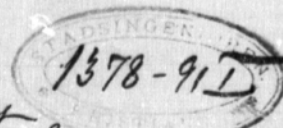
B. Lunde



Indt. af bemærke

Ch. 9/12 91

Stænk



Sender de Stadsingeniøren til Aggrueller af  
de i §§ 13, 14, 15 fastsatte Bestemmelser eller

12/12 - 16/12

Christiania 11<sup>de</sup> December 1891

G. Bull

Tilbageendes Hr. Stadsinspektøren, idet de i  
Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 fastsatte Bestemmelser  
nedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 17<sup>de</sup> December 1891.

O. G. Lunde



Indt. af bemærke.

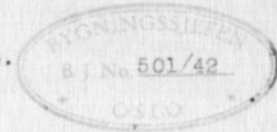
2. 8/12 1891.

Theodor Gullis.

ANMELDELSE.

1 skriveelse  
1 tegning

B.D.



## Ekspedisjons-Dokument

angående Vindusåpninger i gavl

på matr.nr. 11 Seilduksgata

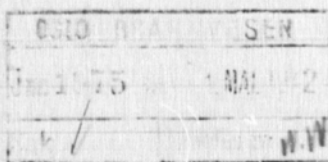
Innlevert 28. april 1942 Attestert

Sendes Østre d. til innstilling.

Oslo, den 29-4-42.

*L. S. Prætorius*

*Overendes la brandbrevet til utbedelse*



*Oslo 30-4-42*

*T. G. Fos.*

WW/AB. j.nr. 1975/42.

Seilduksgata 11, vindusåpninger i gavl.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Søknaden anbefales mot tinglest erklæring på følgende betingelser:

- 1) Trådglasset må festes i jernrammer ~~som ikke~~ som ikke kan åpnes.
- 2) Ildovnen i verkstedets 2. etasje må utstyres med fast plate istedet for de nåværende løse ringer.

Oslo brannvesen den 21. mai 1942.

Bygn. sjefens J.nr.:  
mottatt: 23 MAI 1942

Bgv. bl. 21-IV-42-5000

*[Signature]*

*N. Winnes*





Adresse

**Seilduksgata 11, 0553 OSLO**

Dato for energimerking

**20.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-298665**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80574622**

Gårdsnummer

**228**

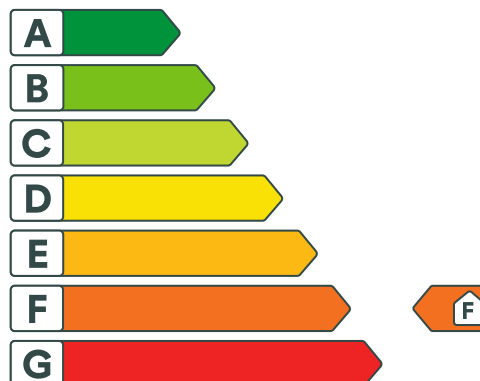
Bruksnummer

**347**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0202**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1892**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**58,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**58,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Annen/Ukjent ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**270,33 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**270,33 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 679 kWh**



## Seilduksgata 11, 0553 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Seilduksgata 11, 0553 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 8: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

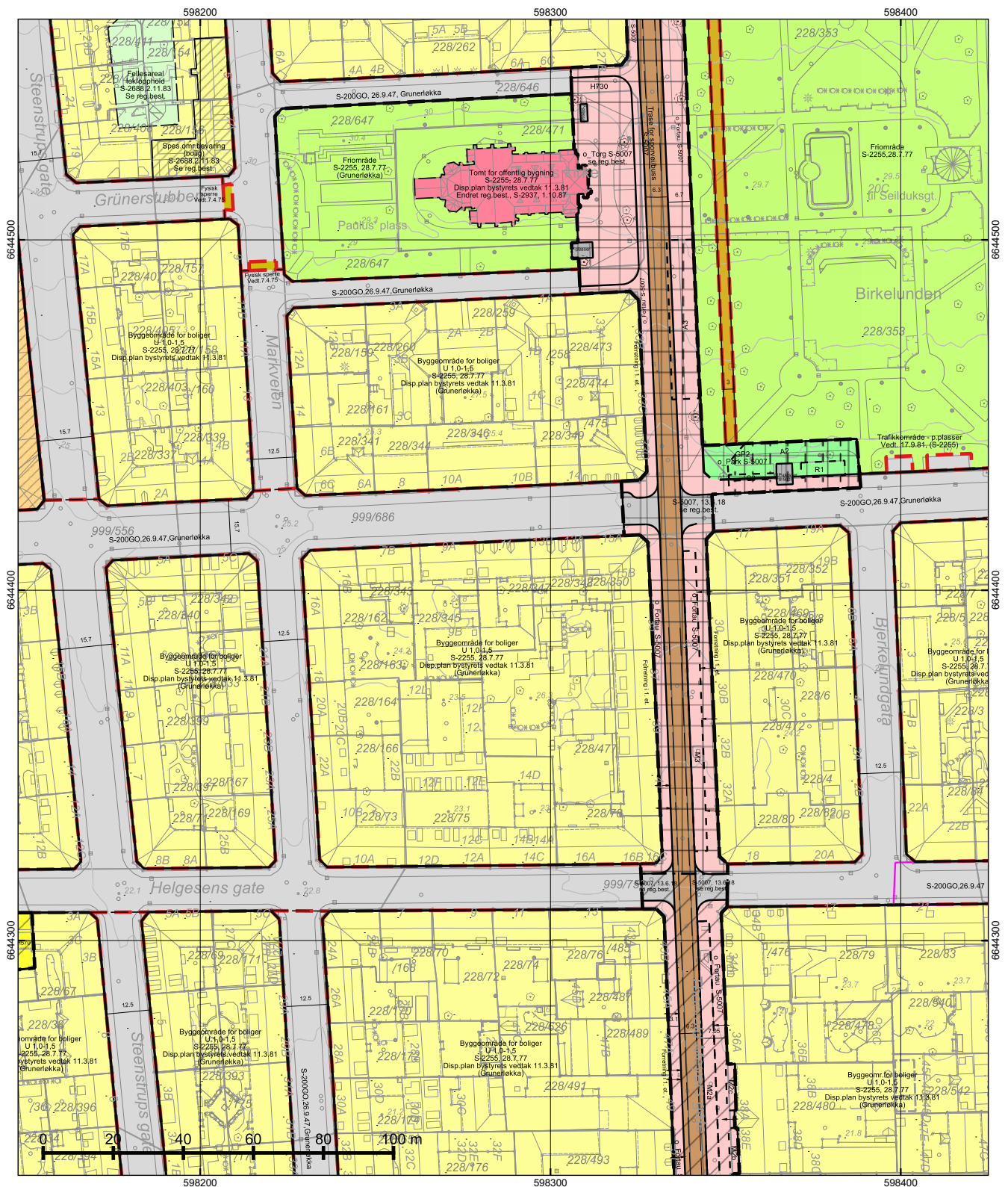


### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.05.2026  
 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, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157628/ 86532536

Adresse: Seilduksgata 11

Gnr/Bnr: 228/347

Deres ref.:

Kommentar:



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		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2082 - Parkeringsplasser
	3050 - Park

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

| | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

| | | | RpBåndleggingSone

- · - · - RpBåndleggingGrense

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

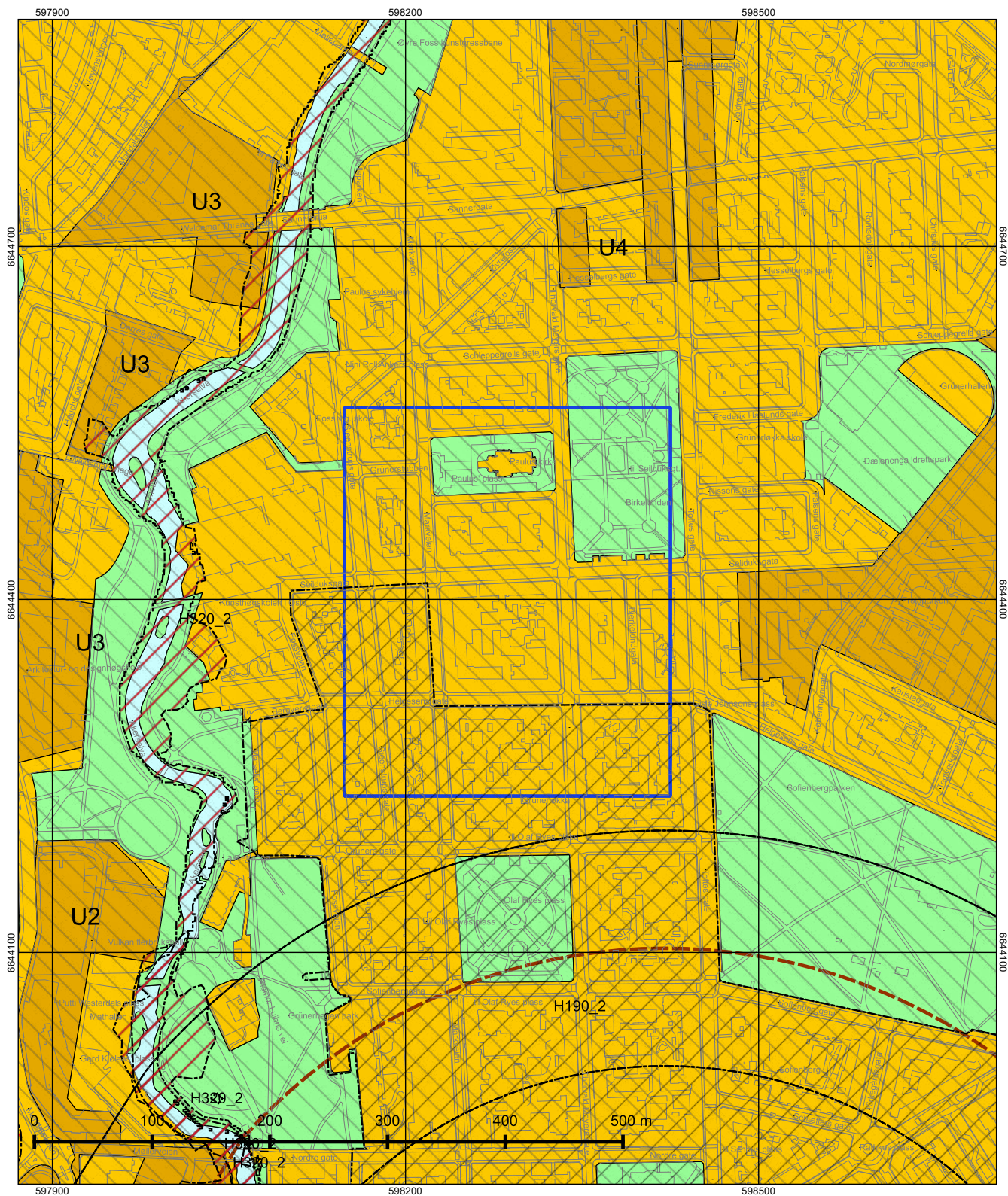
- - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - Plangrense (ny lov)

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Regulert senterlinje

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 11.05.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 157628/86532536  
 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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Thea Marie Gjerdalen  
SEILDUKSGATA 11

Dato: 11.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532536  
9196330

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 347

---

Vi viser til bestilling av 20260510 for SEILDUKSGATA 11.

### **GNR. 228 BNR. 347**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.1875.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**487 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

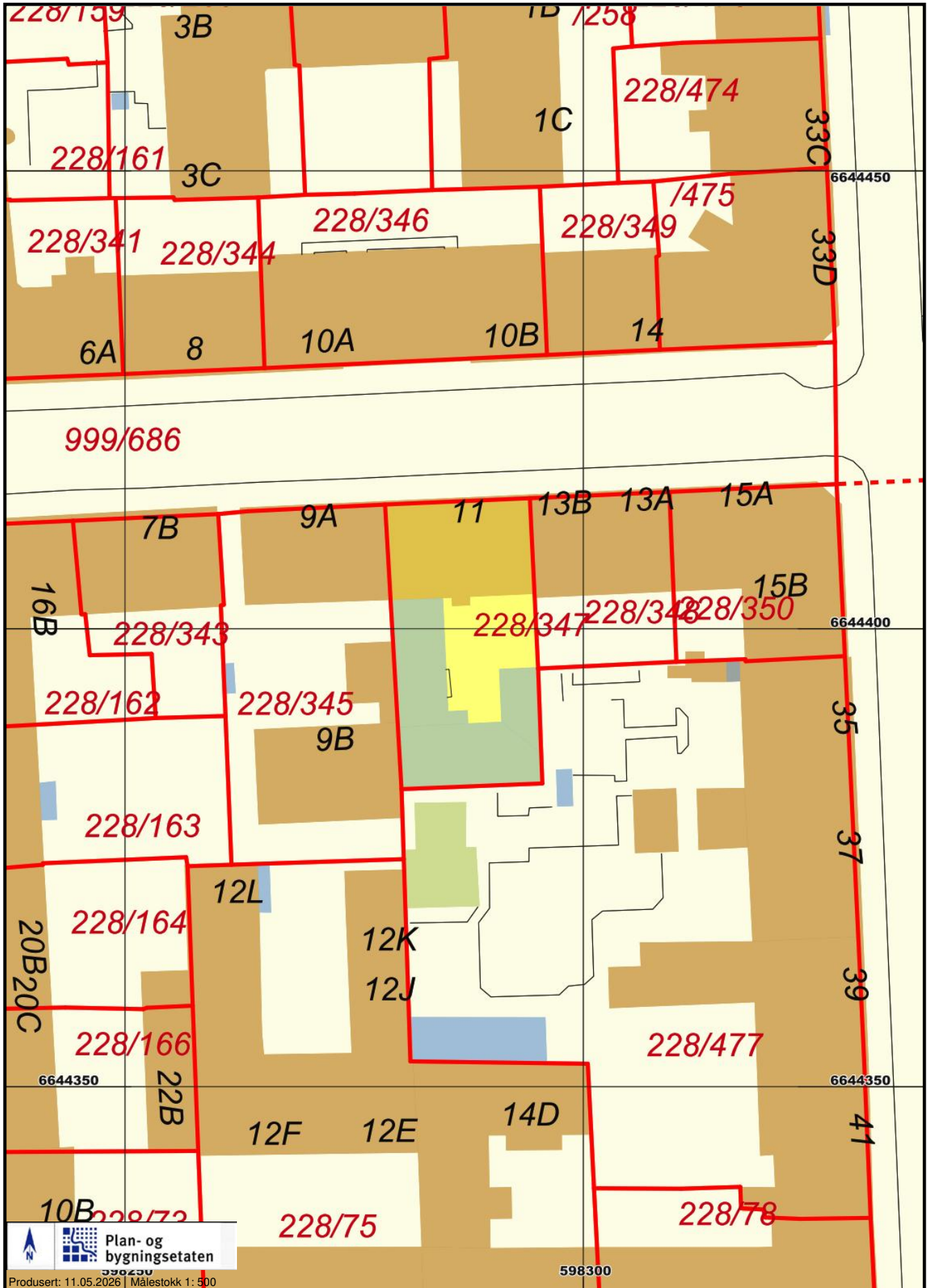


**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



# Nabolagsprofil

Seilduksgata 11 - Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 140 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

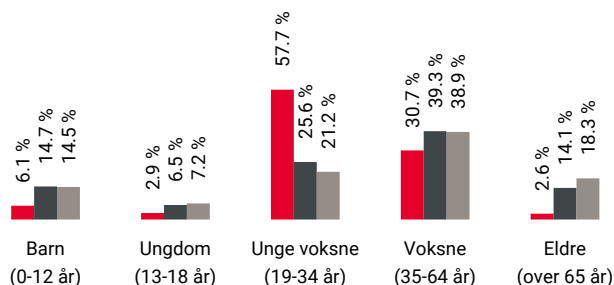
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olaf Ryes plass	1 043	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



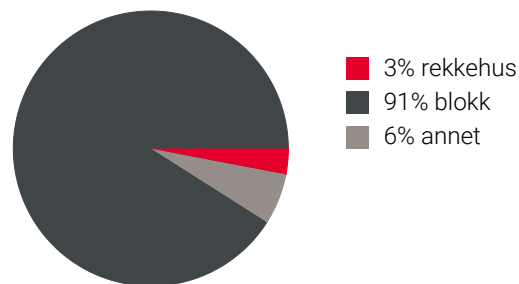
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

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

## Boligmasse



«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

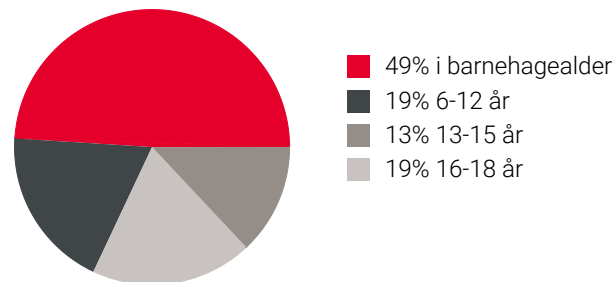
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Kiellands Hus	9 min
	Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

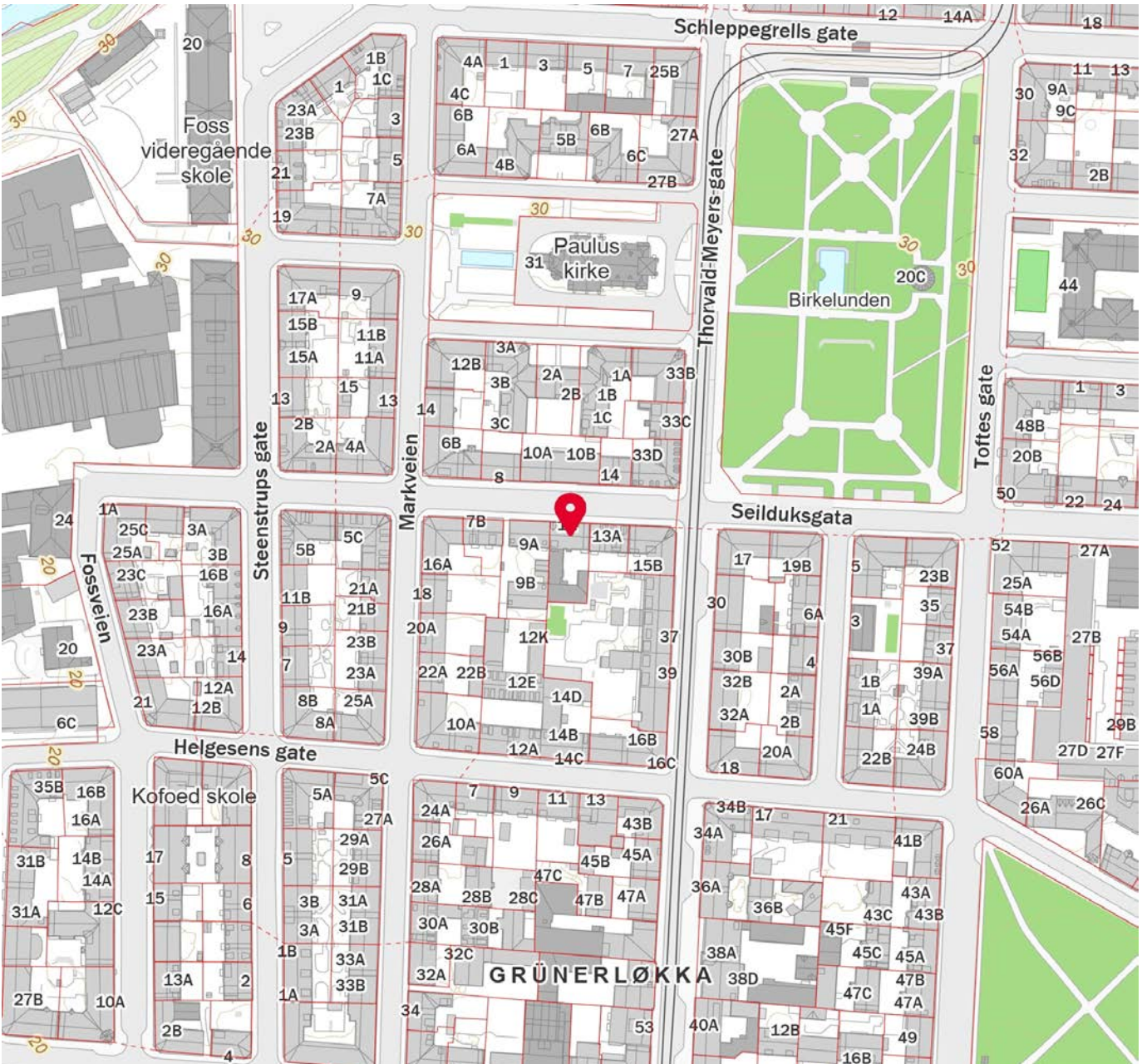
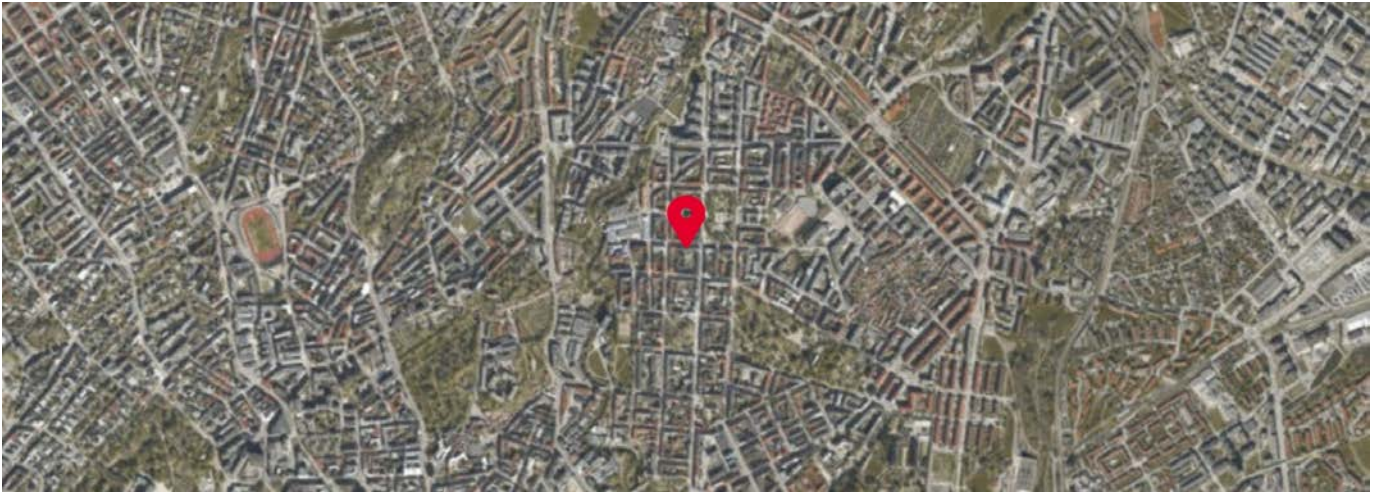


0% 55%

	Olaf Ryes plass
	Oslo og omegn
	Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Seilduksgata 11  
0553 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thea Marie GjerdalenTelefon: 932 06 260  
E-post: thea.marie.gjerdalen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre