

Seilduksgata 17

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Birkelunden	3 min
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Birkelunden	3 min
Linje 11N, 12N, 30	0.3 km
Carl Berners plass	17 min
Linje 5	1.4 km
Tøyen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	23 min
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	3 min
538 elever, 23 klasser	0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min
494 elever, 24 klasser	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	12 min
451 elever, 23 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	10 min
431 elever, 30 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	19 min
227 elever, 16 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	5 min
600 elever, 20 klasser	0.4 km
Elvebakken videregående skole	12 min
576 elever	1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

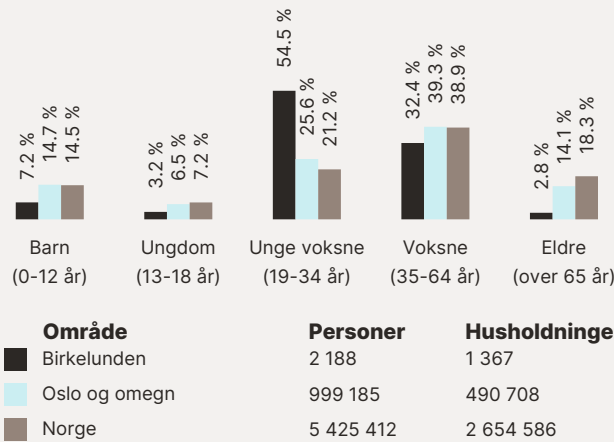


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	3 min
79 barn	0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 år)	3 min
54 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	6 min
48 barn	0.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100
-  Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100
-  Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

- 

Grünerløkka skole
Aktivitetshall, ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Foss v.g. skole/grunerløkka
Aktivitetshall

4 min 
0.3 km
- 

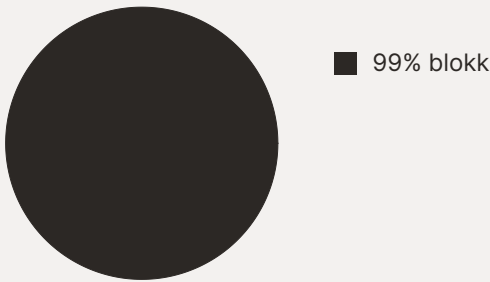
SATS Ringnes Park

6 min 
- 

Fitness24Seven Grünerløkka

6 min 

Boligmasse



«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

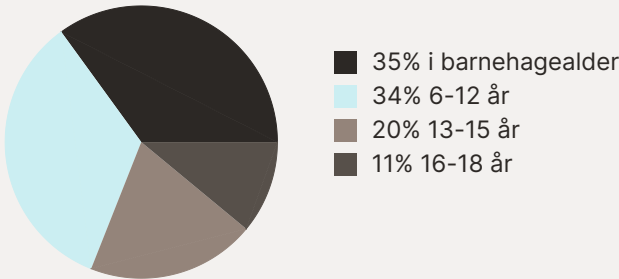
Kiellands Hus

10 min 
- 

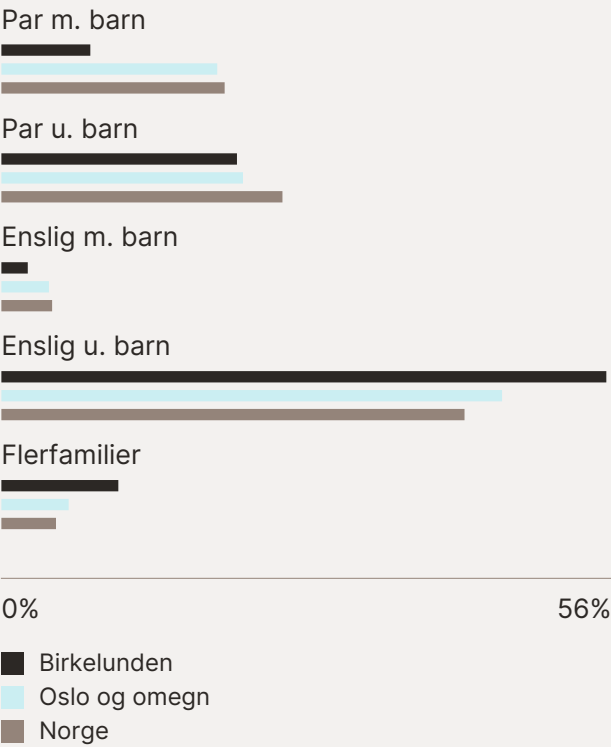
Apotek 1 Ringnes Park Senter

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

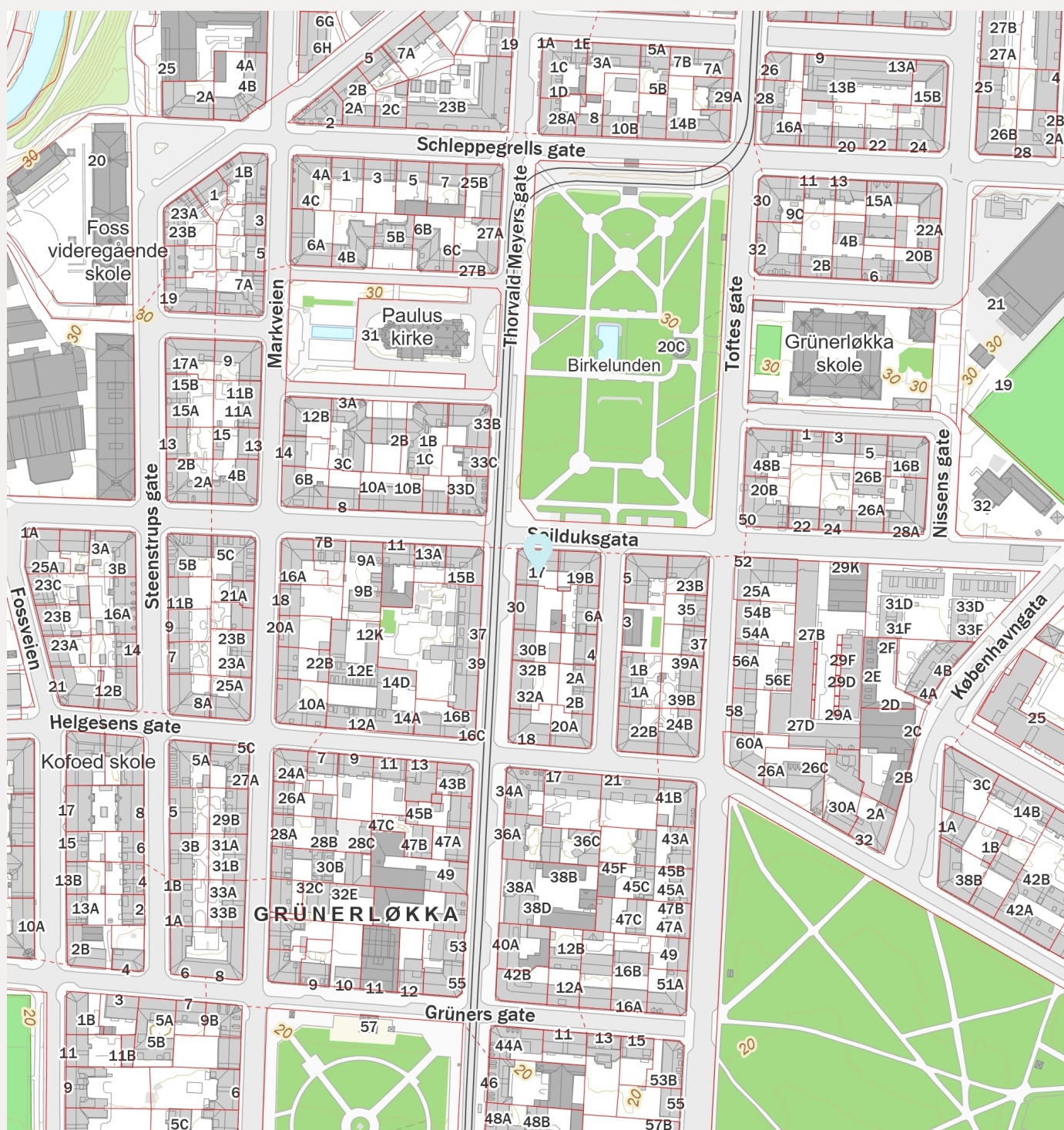
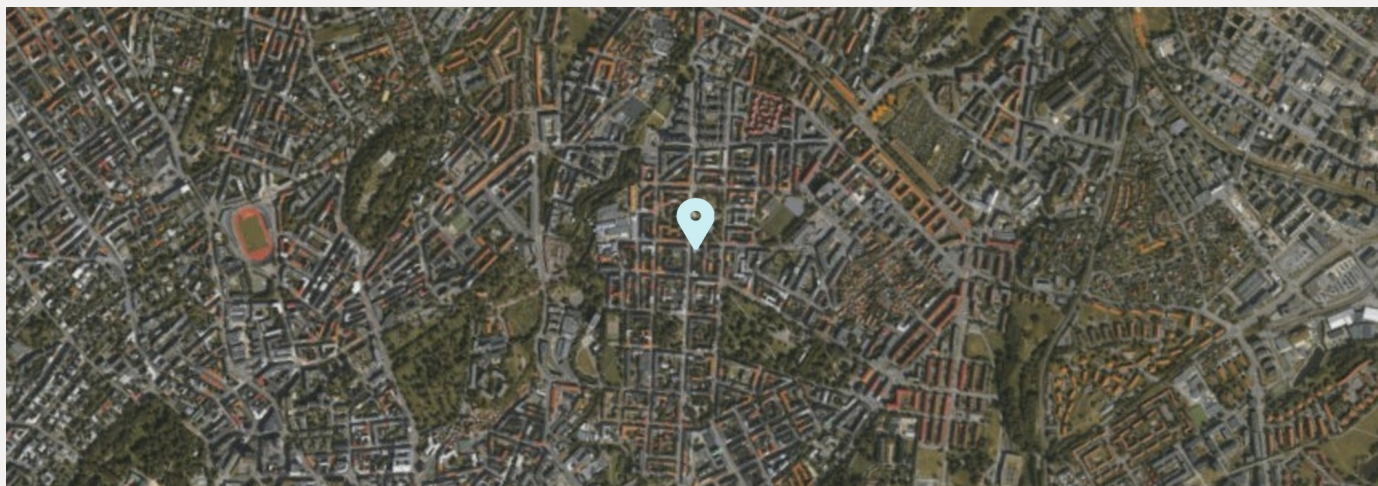


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Seildukgata 17
0553 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/351
Oslo kommune

Rapportdato: 03.08.2026
Befaringsdato: 29.07.2026
Referansenummer: 15084148

Areal

Leilighet
Bruksareal: 97 m² (BRA-i: 93 m²)

Totalt bruksareal: 97 m² (BRA-i: 93 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Thomas Erichsen



97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser 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 tilleggssbestemmelser 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 bygningssakkyndiges 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. 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 av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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 sjablongmessig 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 bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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, byggeteknisk 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 bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, 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.

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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	29.07.2026
Referansenummer	15084148
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0213
Hjemmelshaver/selger	Hedda Fougner Tyriberget/Patrick Alfei Sæbø
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Hedda Fougner Tyriberget
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	03.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Seilduksgata 17
Postnummer/sted	0553 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/351
Seksjonsnr./Andelsnr.	13/7
Borettslag / Sameie	Seildukgata 17 Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 363 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1881		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Seildukgata 17 Borettslag, beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Borettslaget består av 13 andeler. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blandt annet trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blandt annet med sittegrupper, sykkelparkering, grillplass og internveier av belegningsstein.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1881. Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av naturstein/betong og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjon. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har naturlig avtrekk på bad, wc og kjøkken. Vinduer med karm/ramme av tre fra 1984. Boligen har entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og gulvvarme på badet.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av gang, bad, wc, kjøkken/stue og 3 soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater gulv	10	
		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
Toalettrom - Wc		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
Tekniske anlegg		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate gulv	12	
		Ventilasjon	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	12	Kr 10 000 - 50 000
		Ildsteder	12	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		4. Etasje	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, 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		4		4	
		Loftbod			
4. Etasje	93			93	
	Gang, bad, wc, kjøkken/stue og tre soverom				
SUM	93	4		97	
Total bruksareal: 97 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles bakgård og sykkelbod.

Leiligheten disponerer en loftbod på 4m² som er merket med nr. H0401 (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,50 meter i gang, 2,73 meter på bad og mellom 2,95-3,00 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for borettslaget og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet 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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 befaringstidspunktet 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 07.07.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	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	Fremlagt faktura vedrørende completering av komfyrvakt, kobling av vvb, lys, stikk i kjøkken, stue, 3 soverom og wc, bytte til 8 jordfeil automater i skapet, datert 25.04.25.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende påføring av smøremembran, datert 12.03.25.
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	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2025. 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 - Baderom

Baderom fra ukjent årstall med enkelte oppgraderinger utført i 2025 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte og malte slette flater veggflater og nedsenket himling av malt slett flate og downlights. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med innebygd lys. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil er plassert på vegg.

Oppgraderinger utført i 2025:
Ny membran over gamle fliser.
Ny forhøyingsring og klemring.
Flis på flis.
Ny servantinnredning og dusjhjørne.
Nytt toalett.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Fordelerskap og fordelerstammer	
	TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
	TG 2	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i flis ved døråpning. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
		Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
		Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrørene er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
		Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensering tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
		Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom



Avløp (inkl. sluk) - Sluk ved vaskemaskin

Kjøkken

Innredning fra 2025. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Pop-up stikkontakt i benkeplate. Integrerte hvitevarer. Platetopp med integrert kullfilter. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt.



TG 1

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

Avløpsrør - Ventilator - Innredning



TG 2

Vannrør

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Toalettrom - Wc

Wc fra 2025. Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Varmtvannsbereider er plassert bak inspeksjonsluke med automatisk vannstopper med fuktsensor. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.



TG 1

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Fordelerskap og fordelerstammer - Ventilasjon



TG 2

Vannrør

Vannledninger i plast (pex) er merket med tusj. Konsekvens er at løsemidler i tusjen kan gi svekkelser i materialet, selv om risikoen vurderes som lav. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (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 utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør-system er plassert på vegg ved vaskemaskin. Stoppekran til kjøkkenet og bad er plassert i fordelerskapet på badet. Stoppekran og fordelerstammer med lekkasjestopper til wc er plassert bak inspeksjonsluke på vegg over toalettet. Stoppekran til kjøkkenet er plassert under kjøkkenvask. Varmtvannsbereider på 5 L (fra 2025) plassert på bak vegg på wc. Varmtvannsbereider på 200L (fra 2009) plassert i høyskap på badet. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og gulvvarme på badet. Leiligheten har naturlig avtrekk på bad, wc og kjøkken.



TG 1

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

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereider



TG 2

Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) bak inspeksjonsluke på soverom 1 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 utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



TGIU

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Alle overflater ble renovert i 2025. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malt slette flater med stedvis stukkatur. Nedsenket himling i gang med malt slett flate og downlights. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 3.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører	
 TG 2	Overflate gulv Ventilasjon	Det er registrert knirk i deler av gulvet og stedvisvikt i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. Det vurderes å være begrenset ventilasjon i oppholdsrom da rommene ikke har tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsted fjernet. Opplegg for ildsted i stue.

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen Ildsteder	Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for synliggjørelse av pipeløp. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 Det foreligger fyringsforbud i ildstedet. Konsekvens er at dette innebærer at ildstedet ikke kan benyttes før nødvendige undersøkelser og utbedringer er gjennomført, og ildstedet er dokumentert som trygt å bruke. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	---	--

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 avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 2	4. Etasje	På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende 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.
--	-----------	--

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karm/ramme av tre fra 1984. Boligen har entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse db35.

 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 aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

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):

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode. Det har ikke vært tilsyn i perioden eier har bodd i boligen, og eier kjenner ikke til om det eventuelt har vært gjennomført tilsyn av boligens el-anlegg på et tidligere tidspunkt.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige.

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 årstall, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på badet. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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 sikringsskapet.

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

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei

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

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert ved innvendig gang med automatsikringer og hovedbryter. Strømmåler er plassert ute ved felles trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

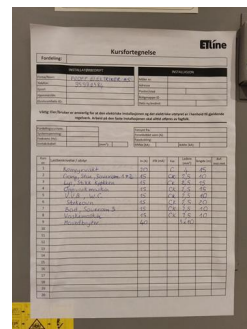
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges 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 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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.

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

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske konstruksjoner. Med tanke på oppføringsstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede 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.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede 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 byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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 gass tetthet 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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 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. 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 tilleggbestemmelser 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, lekter 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 og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Thomas Ericson

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Seilduksgata 17, 0553 OSLO

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Seilduksgata 17

Postadresse

Seilduksgata 17

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tyriberget, Hedda Fougner

Selger

Sæbø, Patrick Alfei

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært tegn til noe muggdannelse på vinduskarmer på badet. Vi har hatt taksering på dette, hvor det kommer frem at dette høyest sannsynlig er et ventilasjons-problem, og ikke et fuktproblem. Søknad til byantikvaren er sendt for å få satt inn luftventil på badet, som tiltak.

Noe lukt fra sluket på badet av og til.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeidet er utført av tidligere eier, og i følge tidligere eier er følgende gjort på badet av: Rørlegger hh entrepenør AS, Lamberseterveien 51 1154 Oslo Oppussing bekkenstenveien 40, 0976 Oslo Bad - Toalettrom oppusset med nye overflater, servant, toalett, varmtvannsbereder og waterguard - Vaskerom tilkoblet baderom- oppgradert med nye fliser, malte plater på vegg og himling, nytt høyskap og ny varmtvannsbereder -Baderom pusset opp med nye fliser, varmekabler, nedsenket himling med downlights og ny innredning, ny toppmembran og smøremembran gulv og vegg (inkl.slukmansjett). Flis på flis. Lagt inn do med VVB og waterguard Vi har ikke dokumentasjon på dette liggende, men dette kan nok fremskaffes av bedriften

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger hh entrepenør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er hørt en ulyd på en av sikringene av en ufaglært høsten 2025. Denne lyden merker vi ikke lenger noe til, og det er uvisst om dette faktisk var en feil/et problem. Dette ble nevnt under taksering av mugg-skaden, men ble ikke lagt merke til av takstmann

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Følgende er utført i følge tidligere eier: Komplettering av komfyrvakt, kobling av VVB lys, stikkontakter i alle rom, byttet til 8 jordfeilsautomater i skapet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proff elektriker AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge tidl. tilstandsrapport: Vannrør i plast av typen rør i rør system. Røranlegg til kjøkken, toalettrom og våtrom skal være fornyet i 2025. Har ikke dokumentasjon liggende, men dette kan nok etterspørres.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger hh entrepenør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Eldre bygg, og enkelte skjevheter/sprekker må påberegnes

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Usikker på hva feilen er, men det er fyringsforbud per i dag. Det er mulig å ønske seg utbedring av dette til borettslaget for gjennomgang, da problemet er mulig å gjøre noe med.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observerte rotter i kjeller og i bakgård. Har avtale med PHM skadedyrbekjemper.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vært antydning til tegn av sopp og råte i vinduskarmer på hovedsoverom og bad. Det er ikke tegn til fukt som underliggende årsak. Det er sendt søknad til byantikvaren om luftventil på soverom og bad som tiltak.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

I følge tidligere salgsoppgave:

Foretatt måling for kjeller. Ikke aktuelt for plan 4. År: 2022. Verdi: 250

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er etter hvert planer om å skifte ut vinduer, og skifte av tak.

Det er foreløpig innhentet noe tilbud på dette.



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er søkt om og godkjent for å legge inn varmepumpe.

Det foreligger en pågående forsikringssak mellom oss og tidligere selger.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22407225

Egenerklæringsskjema

Name

Patrick Alfei Sæbø

Date

2026-07-07

Name

Hedda Fougner Tyriberget

Date

2026-07-07

Identification



Patrick Alfei Sæbø

Identification



Hedda Fougner Tyriberget



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 05.08.26 Side 1 av 2

Seilduksgata 17 Borettslag	Vår ref.:	2143/7	Fødselsdato eier:	27.06.2001
Seilduksgata 17	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	07.12.1999
0553 OSLO	Eiere:	Hedda Fougner Tyriberget, Patrick Alfei Sæbø		
Organisasjonsnr:	932 064 642	Andelsnr:	7	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 282

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 336
	Renter felleslån	667
Tilleggsytelser:	Fiberbredbånd	279

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	145 645	Gjeld siste årsoppg.: 145 661
Klient ajourf. lån:	1 000 000	Klient gj. s. årsoppg.: 1 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160131060, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 05.08.2026: 1 000 000

Andel av saldo: 145 645

Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2054)

Fellesgjeld

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 238,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Truls Rustad Christensen

Adresse: Seilduksgata 17

Postnr/-sted: 0553 OSLO

Telefon: Mob.: 97190791

E-post: s17@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	145 661	Andre inntekter:	164
Annen formue:	32	Utgifter:	10 244	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	8 379 035
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 228/351

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 05.08.26 Side 2 av 2

Seilduksgata 17 Borettslag	Vår ref.: 2143/7	Fødselsdato eier: 27.06.2001
Seilduksgata 17	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 07.12.1999
0553 OSLO	Eiere: Hedda Fougner Tyriberget, Patrick Alfei Sæbø	
Organisasjonsnr: 932 064 642		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 94914613.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.2024	Første innflytting:	01.01.2024	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Laget består av 9 andeler

Ingen forkjøpsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Seilduksgata 17 Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 18:00

Elvebakken videregående skole, Vestre Elvebakke 3, 0182 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Seilduksgata 17 Borettslag

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Elvebakken videregående skole, Vestre Elvebakke 3, 0182 Oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Seilduksgata 17 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Valg av revisor

5.2 Nye vedtekter for borettslaget?

5.3 Dørlåser

5.4 Tak, vinduer og fasade.

5.5 Balkonger mot bakgård

5.6 Pipe

5.7 Alarm

5.8 Kameraovervåkning

5.9 Bakgård

6 Valg

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 25 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Valg av revisor

Usbl har anbefalt oss å se på hvem vi bruker som revisor ettersom vi i 2025 har brukt ca. 40 000 NOK på revisor. USBL har avtale med KPMG som estimerer en kostnad på 6500 NOK for et borettslag på vår størrelse.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter revisor til KPMG revisjon av regnskap fra revisjonsår 2026.

5.2 Nye vedtekter for borettslaget?

Borettslagets vedtekter er mangelfulle og vi burde derfor se på et nytt sett vedtekter. Kontakt rådgiver for mal på nye vedtekter om dere ønsker det.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Styret ser på potensielle nye vedtekter om det er ønskelig.

5.3 Dørlåser

Borettslaget bruker store summer på dørlåsene, og i den forbindelse ønsker vi å vedtektsføre at andelseiere selv er ansvarlig for dørlåser inn til egen leilighet.

Ytterligere informasjon:

Styret i Sameiet har tatt over som forvaltningsansvarlig for eksisterende Salto dørlåssystem.

Styret er av den oppfatning at vi anbefaler andelseiere å bytte dørlås til en privat lås. Flere andelseiere byttet til Nimbly code (denne kan programmeres til å fungere med eksisterende nøkkelbrikker).

Forslag til vedtak: Det vedtektsføres følgende:
Andelseiere er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og bytte av egen eller egne lås(er) på leilighetsdør(er). Med leilighetsdør menes alle dører med direkte tilknytning mellom boligen/seksjon og borettslagets fellesareal. Styret kan pålegge andelseiere å bytte til en annen dørlås dersom felles system besluttet byttet, faglig råd tilsier dette nødvendig, eller borettslaget får pålegg det er nødt til å rette seg etter.

5.4 Tak, vinduer og fasade.

Vi vurderer at det foreligger behov for vedlikehold på bygningsmassen.

Det har blitt innhentet et estimat på utbedre noe av dette, hvor borettslagets andel utgjør:

Bytte av tak: 1 181 835,38 kr

Bytte vinduer: 1 083 349,10 kr

Fikse murpuss og fasade inn mot bakgård: 262 630,09 kr

Totalt estimat: 2 527 814 eks. MVA

Det er videre vurdert at en eventuell gjennomføring av tiltakene i hovedsak vil måtte finansieres gjennom økt låneopptak for borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret lager en plan for når taket, vinduer og murpus utbedres. Styret i sameiet velger beste leverandør. Det er enighet om at en eventuell gjennomføring av tiltak finansieres hovedsakelig via opptak av lån.

5.5 Balkonger mot bakgård

Styret foreslår å utrede muligheten for etablering av balkonger vendt mot bakgården i forbindelse med en eventuell rehabilitering av murpuss og fasade inn mot bakgård.

I første omgang vil styret undersøke om det juridisk gjennomførbart gitt strenge regler rundt fredning av fasader.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inkludere balkonger inn mot bakgård i rehabiliteringsplanen av fasade dersom dette blir godkjent av nødvendige offentlige instanser.

5.6 Pipe

Beboer ønsker å fremme forslag til rehabilitering av piper for å muliggjøre peis. Beboer opplever leiligheten som kald om vinteren og hevder andre varmekilder er utilstrekkelige.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av andre vedlikeholdsbehov foreslår styret at rehabilitering av pipene ikke gjennomføres på nåværende tidspunkt, da andre tiltak er vurdert å ha høyere prioritet.

5.7 Alarm

For å redusere sannsynligheten for at verdier går tapt ved innbrudd ønsker vi å vurdere installasjon av alarm.

Forslag til vedtak: Det installeres alarm bodområdet og styret vurderer behov / ikke-behov for vekter utrykning.

5.8 Kameraovervåkning

Vi ønsker å diskutere behov for kameraovervåkning (begrenset til kjeller, loft, første etg., bakgård og portrom).

"Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge og avdekke innbrudd, tyveri og hæverk i borettslagets/sameiets fellesarealer, herunder inngangspartier og bodområder, for å ivareta beboernes trygghet og felleskapets materielle verdier."

Forslag til vedtak: Styret ber sameie installere kameraovervåkning (begrenset til kjeller, loft, første etg., bakgård og portrom)

Det legges inn vedtektene:

Det er i GF 2026 vedtatt installasjon av kameraovervåkning. Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge og avdekke innbrudd, tyveri og hæverk i borettslagets/sameiets fellesarealer, herunder inngangspartier og bodområder, for å ivareta beboernes trygghet og felleskapets materielle verdier.

Flertallskrav: 2/3 flertall

5.9 Bakgård

Det er ønskelig og lage en sosial sone ute i bakgården. Det er tegnet et utkast se vedlegg. Styret har søkt støtte fra Bomiljø fond til 50% av utgiftene.

Forslag til vedtak: Styret med hjelp av de som vil vil bidra i planlegging, får et budsjett på 50 000kr for opprette sosiale soner i bakgården.

Det settes opp felles dugnad for gjennomføring.

Finansieres via ekstra innbetaling det som evt ikke brukes av budsjettet brukes til annet vedlikehold. (tilsvarende en måneds innbetaling)

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Truls Rustad Christensen, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jens Kasper Holen, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trym Ekra-Reistad, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 2 år

Styreleder og begge styremedlemmene ble i 2025 valgt for 2 år.

Jens Kasper Holen ønsker å trekke seg fra sitt verv, med bakgrunn i at Sanvold har solgt alle sine leiligheter.

På bakgrunn av Krav til kjønnsbalanse i norske styrever anbefaler styret at vi får inn en dame i styret. (kravet gjelder ikke for vårt styre)

Forslag til vedtak: Hedda Fougner Tyriberget velges som styremedlem for 2 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-21 852	-165 503
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	21 791	145 033
Kjøp / salg anleggsmidler	0	2 850 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	-2 668 625
B. Årets endring disponible midler	21 791	326 408
C. Disponible midler	-61	-21 852
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	35 368	7 422
Kortsiktig gjeld	-35 429	-29 274
C. Disponible midler	-61	-21 852

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Seilduksgata 17 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	715 059	532 141	522 642	598 890
Sum leieinntekt		715 059	532 141	522 642	598 890
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	9 848	0	0	0
Sum annen inntekt		9 848	0	0	0
Sum inntekt		724 907	532 141	522 642	598 890
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	0	0	3 525
Styrehonorar	3	0	0	0	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	15 033	0	0
Kostnad eiendom/lokale	5	436 683	267 912	318 000	331 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 000	43 013	0	32 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	666	5 698	8 300	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 158	735	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	32 221	64 456	0	45 000
Revisjonshonorar		56 250	0	4 617	7 000
Forretningsførerhonorar		66 107	63 625	66 100	69 000
Andre honorar	9	3 000	1 450	0	2 000
Kontorkostnad		0	1 466	0	0
TV/bredbånd		22 050	16 119	25 000	23 000
Forsikring		2 531	16 837	0	0
Andre kostnader	10	5 261	6 729	3 000	3 700
Sum kostnad		633 926	503 073	430 017	542 225
Driftsresultat		90 980	29 068	92 625	56 665
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 126	7 858	0	0
Rentekostnad		70 315	74 650	69 440	54 750
Netto finansposter		69 190	66 792	69 440	54 750
Skatt på ordinært resultat		0	-182 757	0	0
Netto ekstraordinære poster		0	-182 757	0	0
Arsresultat		21 791	145 033	23 185	1 915
Overført til/fra annen egenkapital		21 791	145 033	0	0
SUM OVERFØRINGER		21 791	145 033	0	0

Balanse 2025 Seilduksgata 17 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	63 500 000	63 500 000
Sum anleggsmidler		63 500 000	63 500 000
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		17 863	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 685	5 513
Innestående konsernkonto og bank		11 820	1 909
Sum omløpsmidler		35 368	7 422
SUM EIENDELER		63 535 368	63 507 422

Balanse 2025 Seilduksgata 17 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-45 061	-66 852
Sum opptjent egenkapital		-45 061	-66 852
Sum egenkapital	11	-61	-21 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 000 000	1 000 000
Borettsinnskudd		62 500 000	62 500 000
Sum langsiktig gjeld		63 500 000	63 500 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 194	0
Leverandørgjeld		17 953	19 274
Påløpne renter		282	0
Annen kortsiktig gjeld		10 000	10 000
Sum kortsiktig gjeld		35 429	29 274
Sum gjeld		63 535 429	63 529 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 535 368	63 507 422
Pantstillelser	13	63 500 000	63 500 000

Sted: _____ Dato: _____

Truls Rustad Christensen
Styreleder

Trym Ekra-Reistad
Styremedlem

Jens Kasper Holen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslaget Seilduksgata 17 har til formål å eie og drive boligbygg på eiendommen gnr. 228, gårdsnummer 351 i Oslo kommune. Virksomheten består av å stille boliger til disposisjon til andelseierene i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Borettslaget betaler ikke skatt av formue og inntekt. All inntekt og formue fordeles og skattelegges hos andelseierene.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	446 096	431 900
3610 Sameieinnbetalinger	187 229	5 312
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	21 816	25 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	59 918	69 425
Sum	715 059	532 141

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Viderefakturerte kostnader	8 748	0
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	1 100	0
Sum	9 848	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
--	------	------

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	63 500 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	63 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 500 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Tomten borettslaget står på er registrert på Sameiet Seilduksgata 17 . Tomtens areal er 362,6m-2 kvm. G.nr 228, b.nr 351. Kostpris på eiendommen er justert i henhold til tilleggsavtale. Borettslaget er forsikret i Gjensidige Polisenummer 94914613. Forsikringen er registrert i Sameiet Seilduksgata 17

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	43 438	21 485
6343 Serviceavtaler	5 977	5 418
6361 Fast renhold	45 750	41 848
6362 Skadedyrutryddelse	10 870	10 402
6390 Andre driftskostnader	0	4 583
6391 Snømaking/strøing/feieing	1 000	22 578
6398 Felleskostnader	329 648	161 600
Sum	436 683	267 912

Borettslaget deler kostnader med Sameiet Seilduksgata 17. Sameiet dekker kostnader til forsikring, strøm og kommunale avgifter, fremkommer på konto 6398 i Borettslaget som felleskostnader og fremgår av vedtektene.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens epost i Bonabo	666	5 698
Sum	666	5 698

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	198	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 683	0
6552 Driftsmateriell	1 277	735
Sum	7 158	735

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 775	12 326
6603 Vedlikehold elektro	20 348	19 760
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 098	20 368
6668 Drift ventilasjon	0	8 502
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	3 500
Sum	32 221	64 456

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 000	1 450
Sum	3 000	1 450

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	3 143	3 778
7773 Omkostninger innkreving	1 028	1 951
7790 Andre kostnader	1 090	1 000
Sum	5 261	6 729

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 000	0	45 000
Sum innskutt egenkapital	45 000	0	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-211 885	0	-211 885
Årets resultat	145 033	21 791	166 824
Sum opptjent egenkapital	-66 852	21 791	-45 061
Sum egenkapital	-21 852	21 791	-61

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Borettslaget betjener løpende sine forpliktelser og drift er sikret gjennom borettsinnskudd.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Fellesgjeld	Midlertidig lån ved oppstart borettslag - Lån skal refinansieres til borettskapslån når kriterierene for dette er oppfylt. Lånet er refinansiert i april 2025 med løpetid til 2054
Lånenummer:	15160131060	82105841856
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	5.15 %	6.77 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054	08.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 000 000
Avdrag i perioden:	0	1 000 000
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 000 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	984 647	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160131060	1	145 957	145 957
	1	145 645	145 645
	1	130 659	130 659
	1	115 673	115 673
	2	114 892	229 784
	1	79 457	79 457
	1	78 988	78 988
	1	73 837	73 837

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 15160131060 har første avdrag 30.06.2030 med kr 5 052	1	145 957	246
	1	145 645	245
	1	130 659	220
	1	115 673	195
	2	114 892	193
	1	79 457	134
	1	78 988	133
	1	73 837	124

Borettslaget Seilduksgata 17 har til formål å eie og drive boligbygg på eiendommen gnr. 228, gårdsnummer 351 i Oslo kommune. Virksomheten består av å stille boliger til disposisjon til andelseierene i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	1 000 000
Innskuddskapital	62 500 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	63 500 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	63 500 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 70 000 000.



Til generalforsamlingen i Seilduksgata 17 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgata 17 Borettslag som viser et overskudd på NOK 21 791. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 30.04.2026

Forvis Mazars AS



Rune Jalving
statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 - Seilduksgata 17 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Truls Rustad Christensen
Styremedlem, Jens Kasper Holen
Styremedlem, Trym Ekra-Reistad

Styret i Seilduksgata 17 Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Seilduksgata 17 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Seilduksgata 17 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932064642

Seilduksgata 17 Borettslag består av 9 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Mazars Revisjon AS

Forsikring

Seilduksgata 17 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94914613.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Seilduksgata 17 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seilduksgata 17 Borettslag mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Elvebakken videregående skole, Vestre Elvebakke 3, 0182 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Viktoria Stensrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tor Andreas Bremnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 25.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Valg av revisor

Usbl har anbefalt oss å se på hvem vi bruker som revisor ettersom vi i 2025 har brukt ca. 40 000 NOK på revisor. USBL har avtale med KPMG som estimerer en kostnad på 6 500 NOK for et borettslag på vår størrelse.

Forslag til vedtak:

Borettslaget bytter revisor til KPMG revisjon av regnskap fra revisjonsår 2026

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemmig)

5.2 Nye vedtekter for borettslaget?

Borettslagets vedtekter er mangelfulle og vi burde derfor se på et nytt sett vedtekter. Kontakt rådgiver for mal på nye vedtekter om dere ønsker det.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

5.3 Dørlåser

Borettslaget bruker store summer på dørlåsene, og i den forbindelse ønsker vi å vedtektsføre at andelseiere selv er ansvarlig for dørlåser inn til egen leilighet.

Ytterligere informasjon:

Styret i Sameiet har tatt over som forvaltningsansvarlig for eksisterende Salto dørlåssystem.

Styret er av den oppfatning at vi anbefaler andelseiere å bytte dørlås til en privat lås. Flere andelseiere byttet til Nimbly code (denne kan programmeres til å fungere med eksisterende nøkkelbrikker).

Forslag til vedtak:

Det vedtektsføres følgende: Andelseiere er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og bytte av egen eller egne lås(er) på leilighetsdør(er). Med leilighetsdør menes alle dører med direkte tilknytning mellom boligen/seksjon og borettslagets fellesareal. Styret kan pålegge andelseiere å bytte til en annen dørlås dersom felles system beslattes byttet, faglig råd tilsier dette nødvendig, eller borettslaget får pålegg det er nødt til å rette seg etter.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemmig)

5.4 Tak, vinduer og fasade.

Vi vurderer at det foreligger behov for vedlikehold på bygningsmassen.

Det har blitt innhentet et estimat på utbedre noe av dette, hvor borettslagets andel utgjør:

Bytte av tak: 1 181 835,38 kr

Bytte vinduer: 1 083 349,10 kr

Fikse murpuss og fasade inn mot bakgård: 262 630,09 kr

Totalt estimat: 2 527 814 eks. MVA

Det er videre vurdert at en eventuell gjennomføring av tiltakene i hovedsak vil måtte finansieres gjennom økt låneopptak for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styret lager en plan for når taket, vinduer og murpus utbedres. Styret i sameiet velger beste leverandør. Det er enighet om at en eventuell gjennomføring av tiltak finansieres hovedsakelig via opptak av lån.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemmig):

Styret lager en plan for når taket, vinduer og murpus utbedres.

Styret i sameiet velger beste leverandør.

Det er enighet om at en eventuell gjennomføring av tiltak finansieres hovedsakelig via opptak av lån.

5.5 Balkonger mot bakgård

Styret foreslår å utrede muligheten for etablering av balkonger vendt mot bakgården i forbindelse med en eventuell rehabilitering av murpuss og fasade inn mot bakgård. I første omgang vil styret undersøke om det juridisk gjennomførbart gitt strenge regler rundt fredning av fasader.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inkludere balkonger inn mot bakgård i rehabiliteringsplanen av fasade dersom dette blir godkjent av nødvendige offentlige innstanser.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. (5 stemmer mot)

5.6 Pipe

Beboer ønsker å fremme forslag til rehabilitering av piper for å muliggjøre peis. Beboer opplever leiligheten som kald om vinteren og hevder andre varmekilder er utilstrekkelige.

Styrets innstilling:

På bakgrunn av andre vedlikeholdsbehov foreslår styret at rehabilitering av pipene ikke gjennomføres på nåværende tidspunkt, da andre tiltak er vurdert å ha høyere prioritet.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

5.7 Alarm

For å redusere sannsynligheten for at verdier går tapt ved innbrudd ønsker vi å vurdere installasjon av alarm.

Forslag til vedtak:

Det installeres alarm bodområdet og styret vurderer behov / ikke-behov for vekter utrykning.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (4/6)

5.8 Kameraovervåkning

Vi ønsker å diskutere behov for kameraovervåkning (begrenset til kjeller, loft, første etg., bakgård og portrom).

Forslag til vedtak:

Styret ber sameie installere kameraovervåkning (begrenset til kjeller, loft, første etg., bakgård og portrom) Det legges inn vedtektene: Det er i GF 2026 vedtatt installasjon av kameraovervåkning. Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og avdekke innbrudd, tyveri og hærverk i borettslagets/sameiets fellesarealer, herunder inngangspartier og bodområder, for å ivareta beboernes trygghet og felleskapets materielle verdier.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt med 2/3 flertall. (enstemmig nedstemt)

5.9 Bakgård

Det er ønskelig og lage en sosial sone ute i bakgården. Det er tegnet et utkast se vedlegg. Styret har søkt støtte fra Bomiljø fond til 50% av utgiftene.

Forslag til vedtak:

Styret med hjelp av de som vil vil bidra i planlegging, får et budsjett på 50 000kr for opprette sosiale soner i bakgården. Det settes opp felles dugnad for gjennomføring. Finansieres via ekstra innbetaling det som evt ikke brukes av budsjettet brukes til annet vedlikehold. (tilsvarende en måneds innbetaling)

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemmig)

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Truls Rustad Christensen, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Jens Kasper Holen, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Trym Ekra-Reistad, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 2 år

Styreleder og begge styremedlemmene ble i 2025 valgt for 2 år.

Jens Kasper Holen ønsker å trekke seg fra sitt verv, med bakgrunn i at Sanvold har solgt alle sine leiligheter.

På bakgrunn av Krav til kjønnsbalanse i norske styrever anbefaler styret at vi får inn en dame i styret. (kravet gjelder ikke for vårt styre)

Vedtak:

Hedda Fougner Tyriberget velges som styremedlem for 2 år. Valgt ble også Tor Andreas Bremnes som styremedlem 2 år.

Protokoll for Seilduksgata 17 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Fredriksen (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Viktoria Stensrud (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Tor Andreas Bremnes (sign.)	12.05.2026

HUSORDENSREGLER

Seildukgata 17 Borettslag
Vedtatt av styret den 21.01.2025

1

Port og fellesdører skal alltid holdes låst.

2

Beboer må sørge for at postkassen er merket med navn.

3

Tap av nøkler skal meldes til styret. Beboer må bekoste nye nøkler.

4

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal ikke settes i oppgangen, men på henvist plass.

5

Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Renovasjonsetaten tar kun med vanlig husholdningsavfall (papir, papp og restavfall). Beboer må selv sørge for bortkjøring av ting som ikke kan kastes i beholderne. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

6

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

7

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, uten styrets samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

8

Har leiligheten egen balkong, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne. Benyttes det grill på balkong, skal denne være elektrisk eller gassdrevet. Kullgrill er forbudt.

9

Beboer må holde det rent og ryddig rundt inngangsdøren sin. Søppelposer skal ikke settes utenfor døren.

10

Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

11

Ved støyende og/eller langvarig oppussingsarbeid (mer enn 2 dager) skal styret og øvrige beboere varsles i god tid før oppstart. Likeså dersom vann, varme eller strøm må stenges.

12

Styret skal underrettes ved utplassering av avfallssekker eller lignende på fortau (f.eks. ifb. oppussing). Sekkene må ikke plasseres inntil fasade, ei heller til hinder/sjenanse for øvrige beboere eller forbipasserende. Ansvarlig beboer må rette seg etter kommunens og brannvesenets regler/råd, og er også ansvarlig for eventuelle bøter fra kommunen for forsøpling av fortau.

13

Det er ikke lov å røyke i innvendig fellesareal. Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong, samt rundt bygget.

14

Beboer er ansvarlig for at andre personer som er gitt adgang til bygget/eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

VEDTEKTER FOR SEILDUKSGATA 17 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 10.08.2023. Sist endret 26.06.2025
etter generalforsamlingsvedtak.

§1

Seilduksgata 17 Borettslag med adresse Seilduksgata 17, er et borettslag som eier eiendommen i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 351, og snr. 3 til snr. 13.

§2

Laget består av 9 andeler

Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 45 000.

§3

Andel 2 (H0202) har evigvarende eksklusiv bruksrett til snr. 3 (H0204). Seksjonen består av ca. 12 kvm bodareale.

Seksjonen disponeres vederlagsfritt, og kan overdras sammen med andelen.

Denne bestemmelsen i vedtektene kan kun endres ved enstemmighet, og krever i hvert tilfelle samtykke fra den/de som til en hvert tid er eier av andel 2.

§4

Borettslagets styre skal ha minst tre og høyst fem medlemmer.

§5

Følgende saker skal drøftes på ordinær generalforsamling:

Borettslagets årsregnskap

Styrets årsmelding

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.

29132
79

Lp. 1236-1260.
79 29

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 17

Seilvægsgade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *716 QM. Uhuset 25 1/2 QM*

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) *180 QM.*

Bygningens Bestemmelse (§ 70)

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) *24 al. Gadebreds 25 al.*

Etagernes Antal

Etagernes Høider (§ 44)

Fundamentering (§ 25)

4
5 al. mellem Bjelkeme
Græsstens mur paa dobbelt
Jommesflaade

Isolation (§ 26)

Asfalt pap
Drænering ligger af 2" Lerør, som de paa Tegningen
punkterede Linjer. Kloak ligger af 6" glaserede Rør,
som de paa Tegningen anførte dobbelte Linjer.

Innredning bad og v.o. i 3. og 4.etg.

Arbeiders art

Arbeid	Seildukgaten 17	Matr.nr.	J.nr 80/553
--------	------------------------	----------	--------------------

☐ Byggherre

**Per Kragerud
Seilduksgt.17**

0553 OSLO 5

☐ Ansvarshavende

**Ing. Vidar Bondal
c/o Astrup Høyer A/S
Postboks 6056 Etterstad
0601 OSLO 6**

☐ OS/BS

Dato

4. desember 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Bygningsinspektør

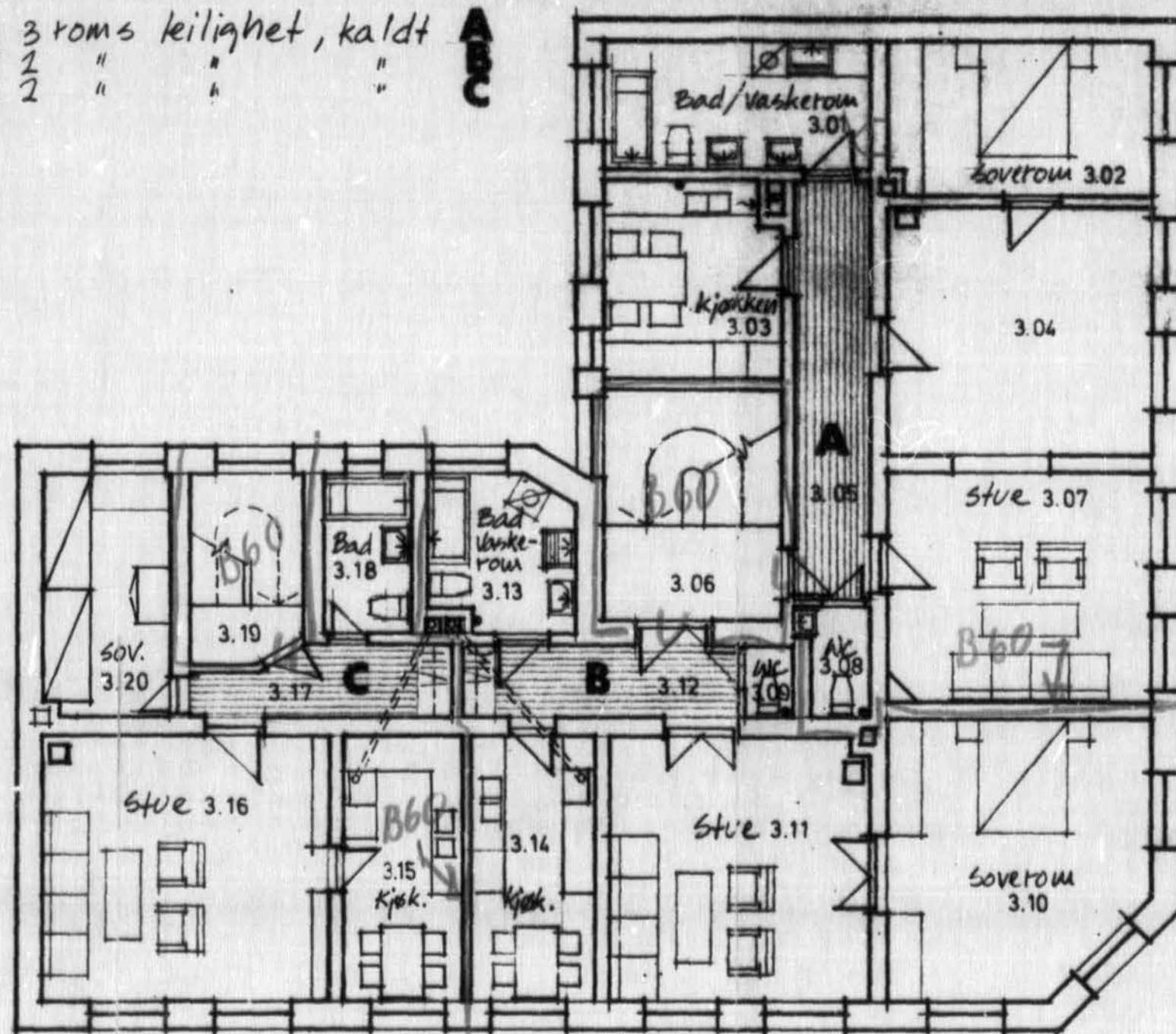
**Ole Sandnæs
overingeniør**

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

3 roms leilighet, kaldt
 1 " " " "
 2 " " " "

A
B
C

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 4-01-1985

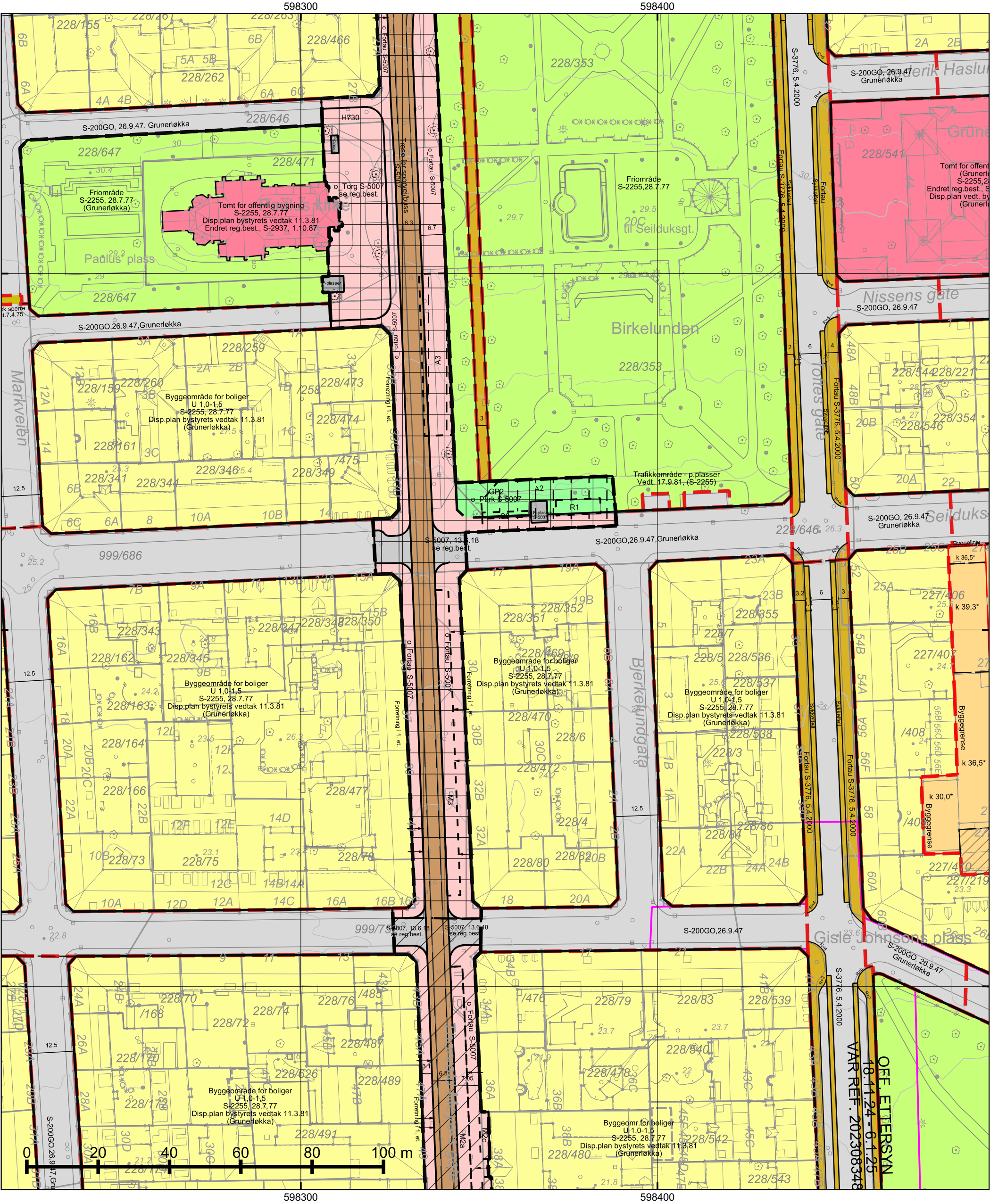


Thv. Meyers gate

Seilduksgaten

3

Rehabiliteringsplan for Mål 1:100		Oslo 10/2-80	
Seilduksgt. 17		Sak nr.	
PLAN av 3. og 4. etg.		12-79	
Arkitektkontoret H.N.F.		Tegn. nr. Rev	
Borgenvg. 20B, Oslo 3		3a	
Tlf. 14 02 32.			
a Rom 3.15 og 3.20			
0.10 Rev Pavidarina Aalder			



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 05.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 161126/ 86537340

Adresse: Seilduksgata 17

Gnr/Bnr: 228/351

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

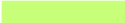
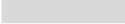
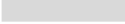
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

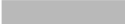
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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

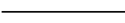
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	140 - Bolig/forr./kontor		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

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

	664 - Spesialområde bevaring blandet
--	--------------------------------------

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

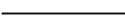
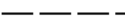
 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

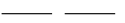
 RpAngittHensynGrense

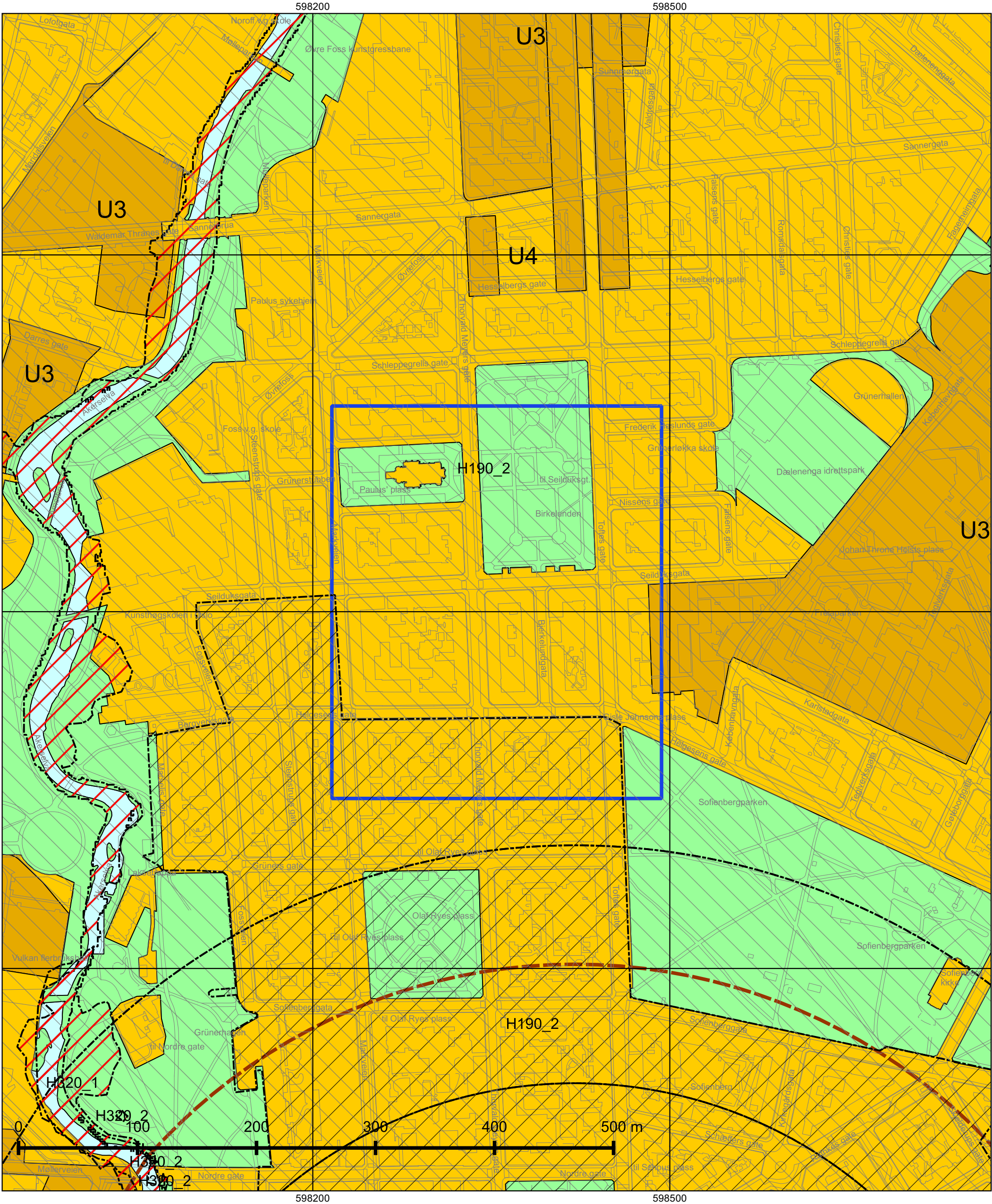
 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

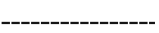
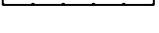
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

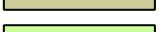
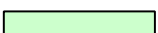
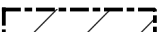
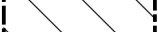
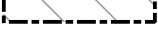
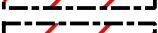


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.08.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 161126/86537340 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
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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



Dato: 05.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537340
Deres ref: 9381383

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 351.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 351.

GNR. 228 BNR. 351

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.1880.

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

367 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

598350

17

228/3

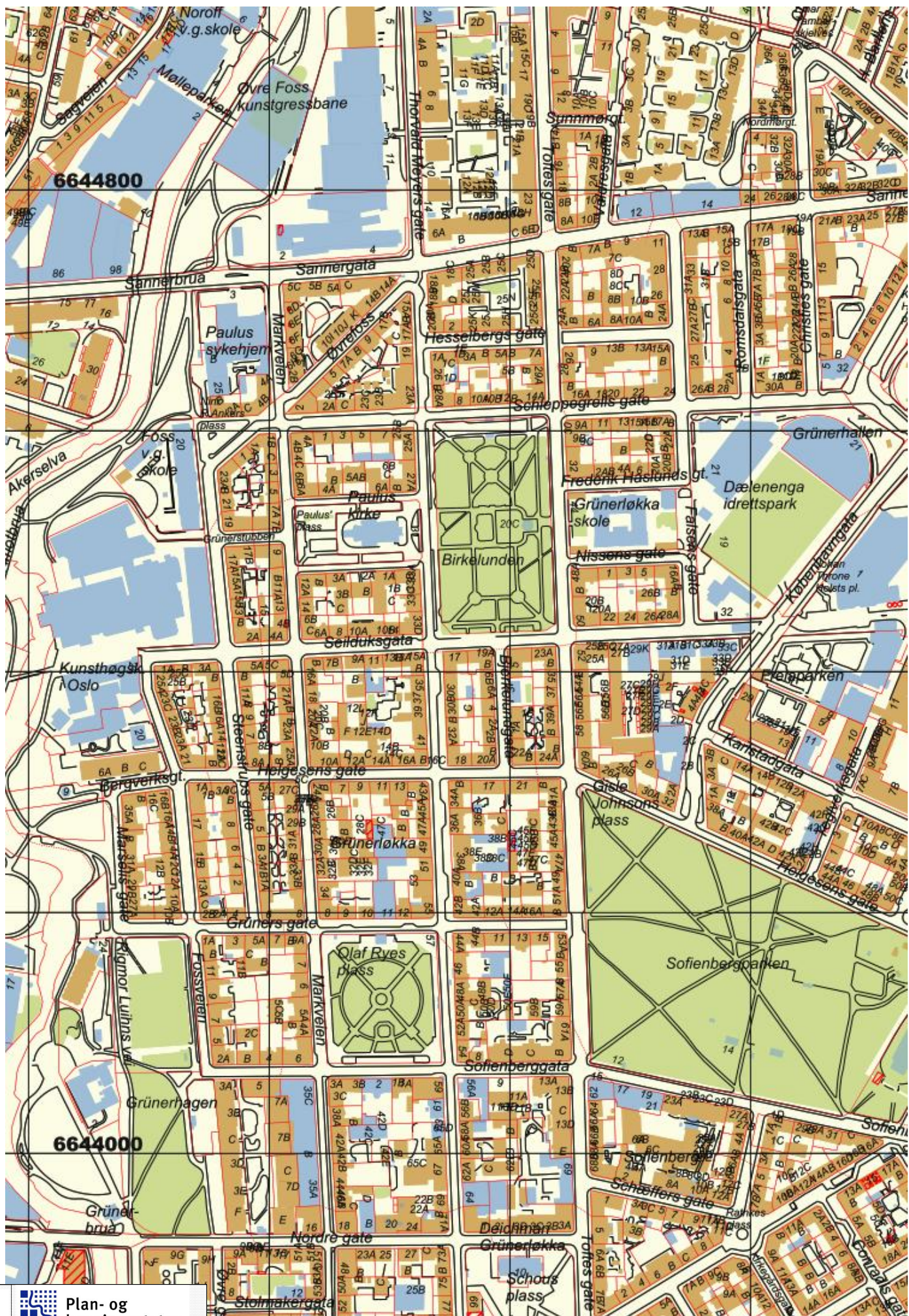
6644400

6644400

598350



Plan- og
bygningsetaten





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.