

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Seildukgata 31 A
0553 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/352
Oslo kommune

Rapportdato: 18.09.2026
Befaringsdato: 04.09.2026
Referansenummer: 15085548

Areal

Leilighet
Bruksareal: 98 m² (BRA-i: 87 m²)

Totalt bruksareal: 98 m² (BRA-i: 87 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Andre Nordli



97535587

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 tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. 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. 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	04.09.2026
Referansenummer	15085548
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0209
Hjemmelshaver/selger	Aki Sanne
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Aki Sanne
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	18.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Seilduksgata 31 A
Postnummer/sted	0553 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/352
Seksjonsnr.	83
Tomt	Eiet tomt: 2485 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2012		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2012. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er hovedsakelig kledd med liggende trekledning, samt takstein. Yttertakkonstruksjon av trekonstruksjoner tekket med takstein og båndteking/metallplater. Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 40db, Yale doorman kodelås og dørpumpe. Terrassedør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vinduer og takvinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme. Gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

6. etasje: Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt kott.

Trappeløp med adkomst til takterrasse.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	11	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	4			4	13
	Trappeløp.				Takterrasse.
6.etasje	83			83	
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt kott.				
Underetasje		11		11	
		Tre boder.			
SUM	87	11		98	13
Total bruksareal: 98 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten har skråtak, og takhøyden er målt på tilfeldig sted til å være mellom 0,00-2,38 meter.

Leiligheten disponerer tre boder i underetasjen. En bod på 2 m². En bod på 4 m². En bod på 5 m².

Leiligheten (6.etasje) har et totalt gulvareal (GUA) på 85 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er 83 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

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 02.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 27.10.2010.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 10.10.2013.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende montering av sanitærutstyr på bad, datert 15.05.2024.
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	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert november 2012. 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 - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Skråtak/himlingsflate med malte flater. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt innredning med benkeplate av laminat. Nedsenket utslagsvask med armatur. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og metall. Fordelerskap for rør-i-rør system og hovedstoppekran. Fordelerskap for vannbåren varme og stoppekraner. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Brannslange under utslagsvask.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer	
 TG 2	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. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 16 mm. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	TG2 settes for å belyse risiko grunnet observasjoner gjort i overgang mellom tettesjikt og sluk.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Det registreres antydning til det som kan være skader på slukmansjett i overgang mellom tettesjikt og sluk. Sluket fremstår uoversiktlig og det kan derfor ikke verifiseres om det er skader av betydning. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tiliggende 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.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Antydning til mulig skade i slukmansjett



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Antydning til mulig skade i slukmansjett

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Underlimt oppvaskum med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, fryseskap og kjøleskap. Fritthengende ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Glassplate montert over kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert på bad. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og metall. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i trappeløp.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
	TG 1	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Fremlagt dokumentasjon fra rørlegger vedrørende kontroll av vannbåren varme i forbindelse av salg. Tilstandsgrad er satt utifra denne dokumentasjonen.
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i september 2026. Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og renset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.
	TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter 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

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Skråtak/himlingsflater med malte flater. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
--	------	--

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk/håndløper av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Tilstand	
	HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
			Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. 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 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		6.etasje	
	TG 1	6.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Leiligheten har yttervegger/takkonstruksjon (deler av yttervegger består av takkonstruksjon) av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av liggende trekledning, takstein og båndteking/metallplater.

 TGIU	Helhetsvurdering	Yttervegger har begrenset inspeksjonsmulighet og er kun besiktiget via terrasse og vinduer. Det ble ikke registrert skader eller avvik av betydning tilknyttet leilighetens yttervegger. Konsekvens kan være skader/avvik som ikke ble registrert grunnet begrenset inspeksjonsmulighet. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	---

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 40db, Yale doorman kodelås og dørpumpe. Terrassedør med karmer av tre og to-lags glass fra byggeår. Vinduer og takvinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takvinduer - Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer i stue og soverom 1 viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertakkonstruksjon av trekonstruksjoner hovedsakelig tekket med takstein fra byggeår. Enkelte felter med båndteking/metallplater fra byggeår. Beslag, snøfangere, takrenner og nedløp av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takrenner og utvendige nedløp	
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr 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 undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 TGIU	Tekking (med tilhørende beslag)	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Terrasse / platting

Utgang fra trappeløp til takterrasse på 13 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metallkonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 1,13 meter. Tettesjikt fra byggeår. Terrassen har utebelysning, stikkontakt og utekran.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter Konstruksjonen var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet konstruksjonsoppbyggingen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. Membraner og vanntett sjikt Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt er skjult av terrassen og er derfor kun vurdert utifra alder. Konsekvens er at eksakt utførelse/tilstand ikke lot seg kontrollere grunnet konstruksjonsoppbyggingen. Den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak/videre undersøkelser kan iverksettes ved mistanke om eventuelle fuktproblemer.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er i utgangspunktet for lav grunnet mer enn 10 meter ned til bakkenivå. Det er gjort en skjønnsvurdering som tilsier at forholdet ikke er vurdert som et vesentlig avvik på grunnlag av omkringliggende relativ flat takkonstruksjon rundt takterrassen. Det er vurdert til at det ikke er fare for direkte fall fra takterrassen.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den 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 boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp 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 i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant.

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:

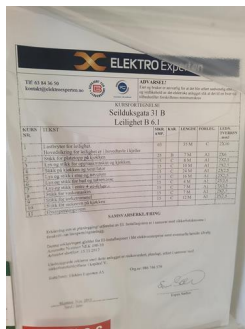
Nei.

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:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



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?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

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.

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 brannsakkyndige

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?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. 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.

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

Nei.

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 helserisiko. 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):

Ikke relevant.

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:

Nei.

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?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og 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.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97535587

Egenerklæring

Seilduksgata 31 A, 0553 OSLO

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Seilduksgata 31 A

Postadresse

Seilduksgata 31 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

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.

Jeg overtok leiligheten 5. mai 2024 og har vært eneste beboer i hele eierperioden – leiligheten har aldri vært utleid. Fra september 2024, har jeg i perioder arbeidet i Vilnius, og leiligheten har da stått tom. Strøm, internett og alarmtjeneste fra Sector Alarm har vært aktive uavbrutt i hele perioden. Jeg har jevnlig besøkt og bodd i leiligheten i kortere perioder, og har ikke funnet noen feil eller problemer. Det eneste jeg har merket etter lengre fravær, er en innestengt lukt fra sluket/avløpet på badet, som forsvinner i løpet av ca. 15 minutter etter at vannet får renne. Dette er normalt ved lite bruk og skyldes at vannlåsen tørker ut

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, 89108457

Informasjon om selger

Selger

Sanne, Aki

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

Ingen feil eller hendelser er opplevd i min eierperiode. Jeg gjør imidlertid oppmerksom på et kjent, dokumentert forhold: Tilstandsrapporten ved mitt kjøp i 2024 bemerket avvik ved fallforhold og slukmansjett/tettesjikt på badet (badet er fra byggeåret 2012). Rørlegger vurderte den gang at forholdet i seg selv ikke utgjør et problem så lenge badet fungerer normalt; rørleggeren presiserte at han ikke er membranspesialist. Det er ikke registrert fukt, lekkasje eller andre problemer i eierperioden. Ny tilstandsrapport (2026) omtaler samme forhold, og overflatesøk med fuktindikator ble gjennomført uten funn som indikerer fuktskader. Se tilstandsrapport for detaljer.

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kort tid etter overtakelse i mai 2024 ble det utført service og utskifting av utstyr på badet av rørleggerfirma Oslo Plumbing AS: ny dusjløsning 90x90 med regndusj, nytt toalett, ny servantkran, bunnventil og rist. Arbeidet ble utført av faglærte rørleggere. Faktura, sjekkliste for sanitærinstallasjon med godkjent trykkprøving og billedokumentasjon foreligger. Det er ikke gjort inngrep i membran/tettesjikt – badet er for øvrig originalt fra byggeåret 2012

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo Plumbing AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

September 2026: Rørlegger gjennomgikk alle sanitærinstallasjoner i forbindelse med salgsklargjøring. En løs skruekobling under servanten, som hadde gitt et ubetydelig drypp, ble strammet. Ingen ytterligere arbeider var nødvendig – anlegget ble for øvrig bekreftet å være i orden. Faktura er etterspurt fra firmaet og kan fremlegges.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo Rørservice AS

2.2.6 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
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

En mindre feil på termostadbryteren til gulvvarmen på badet ble oppdaget og utbedret av autorisert elektriker i september 2026

- 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
2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Autorisert elektriker gjennomgikk anlegget i forbindelse med salgsklargjøring og utbedret en mindre feil på termostadbryteren til gulvvarmen på badet. Anlegget ble for øvrig bekreftet å være i orden.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Oslo Akershus Elektro og Klima 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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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
- 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



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 15036062

Egenerklæringsskjema

Name

Akshay Chandrakant Sankpal

Date

2026-09-10

Identification



Akshay Chandrakant Sankpal



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



Adresse

Seilduksgata 31A, 0553 OSLO

Dato for energimerking

02.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-343625

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

300136034

Gårdsnummer

227

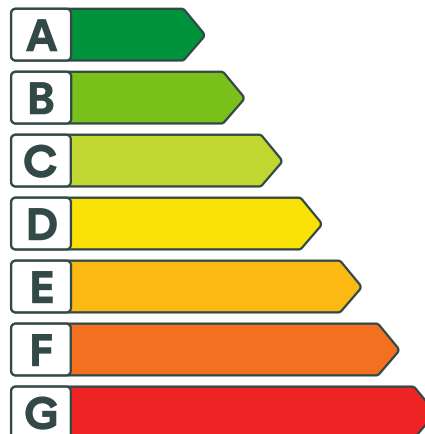
Bruksnummer

352

Seksjonsnummer

83

Bruksenhetsnummer

H0601


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

71,68



Seilduksgata 31A, 0553 OSLO

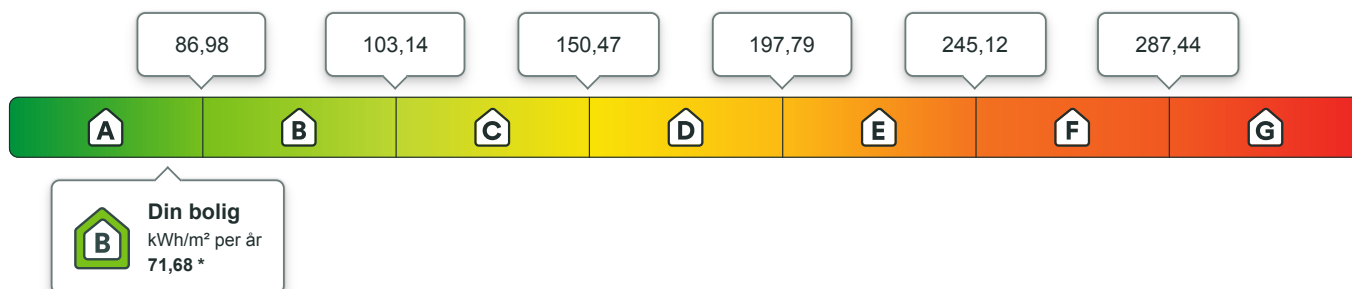


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
8 565,16

kWh/m² per år
71,68

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Seilduksgata 31A, 0553 OSLO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Seilduksgata 31A, 0553 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 16260209 .

Vår ref.: 2486-1-83

Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Seildukgata 31 Sameie
Organisasjonsnr: 999189245
Seksjonseier: Sanne, Aki
Medeier:
Leilighetsnummer: 83
Adresse: Seildukgata 31 A, 0553 OSLO
Seksjonsnummer: 83
Gnr. 227
Bnr. 352

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89108457.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje ligger i eget garasjesameie, s. 2482 Seildukgata Garasjesameie. Sameiet praktiserer forkjøpsrett av garasjeplasser bare når de ikke selges sammen med en leilighet. Hvis en <<løs>> garasjeplass selges i det åpne markedet, kan eiere av leilighet i de to boligsameiene Grüner Village og Seildukgata 31 benytte forkjøpsrett for å sikre seg garasjeplass. Megler skal da ta kontakt med styret for å avklare forkjøpsretten. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no. Felleskostnadene øker med 4% fra 1.1.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 072,64,-

Herav:

Felleskost likt
Felleskost brøk

Pr. dags dato
825,76
3 246,88

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 029,-
Fradragsberettigede kostnader:	29,-
Annen formue:	24 432,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Weideborg, e-post: seilduksgata3133@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2486

SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 12:00 og lukker 22. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2486>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret inviterer til beboermøte i bakgården tirsdag 19. mai kl 18. Alternativt i parkeringskjelleren hvis dårlig vær.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Weideborg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jørgen Elton Nilsen

Forslag til vedtak

Jørgen Elton Nilsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. SEILDUKSGATA 31 SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
2. 2486 Seilduksgata 31 Sameie - Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Styrets_arbeid_årsberetning_2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr

Sak 6

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler forbyr røyking på sameiets fellesområder, samt på egen balkong og terrasse i tidsrommet kl. 21.00–07.00. Erfaring viser at reglene i for liten grad blir overholdt.

Mange beboere opplever at røyk trenger inn i boligene gjennom åpne vinduer, balkongdører og ventilasjonsanlegg. Dette medfører betydelig sjenanse og redusert bokvalitet for naboer.

Det er også et tilbakevendende problem at sigarettneiper og annet røykeavfall kastes fra balkonger, vinduer og terrasser. Dette fører til forsøpling av sameiets fellesområder, og til at beboere får sigarettneiper på egne verandaer, terrasser og uteområder.

For å sikre et godt og helsemessig forsvarlig bomiljø foreslås det derfor å innføre et totalforbud mot røyking på balkonger, markterrasser, franske balkonger og fra vinduer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at husordensreglenes punkt 3.9 og punkt 3.10 endres/slettes.

De har nå følgende ordlyd:

3.9 Ved røyking på terrasse skal det utvises hensyn slik at dette ikke er til sjenanse for naboer.

3.10 Røyking på balkonger og terrasser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 21.00 til kl. 07.00.

Foreslås endret slik:

3.9 Røyking på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

3.10 utgår.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt 3.9 og 3.10 endres i henhold til styrets innstilling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Atterås
- Tine Blom

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karsten Friis
-

SEILDUKSGATA 31 SAMEIE
ORG.NR. 999189245, KLIENTNR. 2486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 238 128	3 238 128	3 238 000	3 368 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 238 128	3 238 128	3 238 000	3 368 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-18 330	-19 740	-19 740
Styrehonorar	4	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-17 500	-13 250	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-140 288	-133 878	-145 000	-151 525
Konsulenthonorar		-1 530	-1 010	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-424 543	-359 935	-580 000	-600 600
Forsikringer		-327 585	-255 649	-270 000	-300 000
Kommunale avgifter	7	-828 614	-762 456	-873 000	-917 550
Energi/fyring	8	-671 637	-691 018	-770 000	-690 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-188 222	-167 160	-200 000	-215 000
Andre driftskostnader	9	-310 882	-225 536	-237 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 070 539	-2 758 222	-3 259 740	-3 256 865
DRIFTSRESULTAT		167 589	479 906	-21 740	111 135
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	66 683	49 263	30 000	30 000
Finanskostnader	11	-1 909	-1 328	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		64 774	47 935	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		232 363	527 841	8 260	141 135
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		232 363	527 841		

SEILDUKSGATA 31 SAMEIE
ORG.NR. 999189245, KLIENTNR. 2486

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	22 386
Forskuddsbetalte kostnader		87 680	83 241
Driftskonto OBOS-banken		481 083	416 327
Sparekonto OBOS-banken		1 270 081	1 032 820
SUM OMLØPSMIDLER		1 838 913	1 554 774
SUM EIENDELER		1 838 913	1 554 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 555 029	1 322 666
SUM EGENKAPITAL		1 555 029	1 322 666
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 885	56 228
Leverandørgjeld		191 000	175 879
SUM KORTSIKTIG GJELD		283 885	232 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 838 913	1 554 774
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Seilduksgata 31 Sameie

Morten Weideborg Espen Økland Higrapp Wenche Kari Baun Engseth Jorunn Atterås

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	2 428 248
Felleskost likt	809 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 238 128

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	-140 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 154

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-17 500
SUM REVISJONSHONORAR	-17 500

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-117 026
Drift/vedlikehold VVS	-20 938
Drift/vedlikehold elektro	-30 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-173 264
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 144
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 484
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 813
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-424 543

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-505 676
Renovasjonsgebyr	-322 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-828 614

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 362
Fjernvarme	-612 275
SUM ENERGI / FYRING	-671 637

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 485
Lyspærer og sikringer	-6 259
Vaktmestertjenester	-209 961
Vakthold	-43 530
Andre driftskostnader	-37 955
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 154
Andre kontorkostnader	-1 050
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 289
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-310 882

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 792
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 261
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	323
Kundeutbytte Gjensidige	27 080
Andre renteinntekter	227
SUM FINANSINNTEKTER	66 683

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 909
SUM FINANSKOSTNADER	-1 909

Til årsmøtet i Seildukgata 31 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seildukgata 31 Sameie som 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 sameiets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Møter og kommunikasjon

Det er avholdt ni styremøter side siste årsmøte.

Styret har i tillegg hatt løpende kontakt digitalt og på telefon ved behov.

Henvendelser fra beboere

Styret har behandlet en rekke henvendelser fra seksjonseiere og beboere via:

- E-post
- Vibbo-meldinger
- Telefonsamtaler
- Fysiske møter

Henvendelsene har blant annet omfattet klager på:

- Støy
- Røyking på balkonger og i fellesarealer
- Befaringer i forbindelse med forsikringssaker.

Forsikringssaker

Det er etter årsmøtet i 2025 og hittil i 2026 meldt inn fem skadesaker til sameiets forsikring.

Mindre glasskader er ikke meldt til forsikring, da skadene var nær og under egenandelen.

Sameiet har nå skadestatistikk som har påvirket forsikringspremien, som har økt mer enn generell prisstigning på forsikring. Styret vil derfor innhente tilbud fra andre selskaper.

Vedlikehold og teknisk oppfølging

Fuktskader på vegg på svalganger i 5. og 6. etasje i 31 ble utbedret ved montering av beslag høsten 2025.

Følgende anlegg er kontrollert:

- Brannvarslingsanlegg
- Sprinkleranlegg
- Røykluker
- Fjernvarmeanlegg og varmevekslere.

Samarbeid med nabosameier

Styret har hatt løpende dialog med styrene i:

- Grüner Village
- Seilduksgata garasjesameie

Samarbeidet gjelder forhold som berører fellesområdene. I denne forbindelse er det opprettet en nabolagsgruppe på Vibbo, som omfatter alle tre sameier. Vil vil også ta initiativ til en felles dugnad i 2026.

Vaktmestertjenester og renhold

NOVA Service AS utfører både vaktmester- og renholdstjenester i sameiet. Det har vært noen avvik i forhold til hva som er avtalt. Styret vil følge opp at tjenestene blir utført tilfredsstillende.

Anleggsgartnertjenester levert av Tronslien AS fungerte ikke tilfredsstillende i 2025. Dette er tatt opp med selskapet. Dersom det ikke bedrer seg i år vil avtalen bli sagt opp med vinking fra 2027

Bomiljø og orden

Feststøy er fortsatt en utfordring i sameiet.

Sameiet har avtale med Securitas om bomiljøvakthold, som kan kontaktes ved brudd på ro- og ordensregler.

Styret minner om viktigheten av å følge husordensreglene, spesielt når det gjelder:

- Oppbevaring av sykler
- Private eiendeler i fellesarealer og på svalganger

Styret har over lengre tid mottatt klager på at tobakksrøyk trenger inn i leiligheter, både gjennom åpne vinduer og via ventilasjonsanlegget. Dette medfører så store ulemper for andre beboere at styret nå fremmer forslag om totalforbud mot røyking på balkonger og i fellesarealer.

Kostnadsstyring

Styret vil fortsette arbeidet med å revidere og reforhandle avtaler med leverandører, med mål om å holde felleskostnadene så lave som mulig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.26

Selskapsnummer: 2486 Selskapsnavn: SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Weideborg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jørgen Elton Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

Husordensreglenes punkt 3.9 og 3.10 endres i henhold til styrets innstilling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jorunn Atterås

☐ Tine Blom

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Karsten Friis



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999189245

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 12:00 til 22. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Morten Weideborg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jørgen Elton Nilsen

Forslag til vedtak:

Jørgen Elton Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av husordensregler

Dagens husordensregler forbyr røyking på sameiets fellesområder, samt på egen balkong og terrasse i tidsrommet kl. 21.00–07.00. Erfaring viser at reglene i for liten grad blir overholdt.

Mange beboere opplever at røyk trenger inn i boligene gjennom åpne vinduer, balkongdører og ventilasjonsanlegg. Dette medfører betydelig sjenanse og redusert bokvalitet for naboer.

Det er også et tilbakevendende problem at sigarettneiper og annet røykeavfall kastes fra balkonger, vinduer og terrasser. Dette fører til forurensning av sameiets fellesområder, og til at beboere får sigarettneiper på egne verandaer, terrasser og uteområder.

For å sikre et godt og helsemessig forsvarlig bomiljø foreslås det derfor å innføre et totalforbud mot røyking på balkonger, markterrasser, franske balkonger og fra vinduer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at husordensreglenes punkt 3.9 og punkt 3.10 endres/slettes.

De har nå følgende ordlyd:

3.9 Ved røyking på terrasse skal det utvises hensyn slik at dette ikke er til sjenanse for naboer.

3.10 Røyking på balkonger og terrasser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 21.00 til kl. 07.00.

Foreslås endret slik:

3.9 Røyking på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

3.10 utgår.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt 3.9 og 3.10 endres i henhold til styrets innstilling.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn Atterås (31 stemmer)

Tine Blom (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jorunn Atterås

Tine Blom

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karsten Friis (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karsten Friis

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999189245

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. september kl. 09:00 til 3. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Morten Weideborg som møteleder.

Forslag til vedtak:

Morten Weideborg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad.

Forslag til vedtak:

Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor.

Etter at PwC ble valgt til revisor på ordinært årsmøte i år har de vedtatt å omstrukturere selskapet. Dette innebærer at den delen av virksomheten som er vår revisor overføres til et nytt selskap, PwC Assuranse AS org. nr. 834 836 912.

Dette vil ikke medføre noen oppstartskostnader for oss og vil bli behandlet som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Styrets innstilling

Styret foreslår å velge PwC Assuranse AS org. nr. 834 836 912 til revisor for sameiet.

Forslag til vedtak:

PwC Assuranse AS org. nr. 834 836 912 er valgt til revisor for Seilduksgata 31 Sameie fra 01.01.2026.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2486

SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. september kl. 09:00 og lukker 3. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2486>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Morten Weideborg som møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Weideborg er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad.

Forslag til vedtak

Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad velges som protokollvitner.

Valg av revisor.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at PwC ble valgt til revisor på ordinært årsmøte i år har de vedtatt å omstrukturere selskapet. Dette innebærer at den delen av virksomheten som er vår revisor overføres til et nytt selskap, PwC Assurans AS org. nr. 834 836 912.

Dette vil ikke medføre noen oppstartskostnader for oss og vil bli behandlet som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Styrets innstilling

Styret foreslår å velge PwC Assurans AS org. nr. 834 836 912 til revisor for sameiet.

Forslag til vedtak

PwC Assurans AS org. nr. 834 836 912 er valgt til revisor for Seilduksgata 31 Sameie fra 01.01.2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.10.25

Selskapsnummer: 2486 Selskapsnavn: SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Morten Weideborg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Jørgen Elton Nilsen og Kristine Lundblad velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor.

PwC Assuranse AS org. nr. 834 836 912 er valgt til revisor for Seilduksgata 31 Sameie fra 01.01.2026.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

Leiligheter med adresse 31 og 33 i Seilduksgata.

Vedtatt i ordinært sameiermøte 25.04.19. Endret på ordinært årsmøte 13.06.2022. Endret på årsmøte 22 mai 2026. Sist endret 19 mai 2026.

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Seilduksgata 31 Sameie utarbeidet følgende ordensregler.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler. 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.5 Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, plikter å ta inn sameiets husordensregler og vedtekter i leiekontrakten.
- 1.6 Leilighetene skal kun brukes som bolig.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innen- og utendørsdørs fellesarealer og garasjer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter foran hovedinngang eller kaste brukte sigaretter utover balkong- /terrasse-gelender.
- 2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller ut over gelendret på svalgangene men i papircontainerne.
- 2.4 Samtlige fellesarealer i sameiet (ganger, trapper, svalganger, fellesområde bakgård, øvrige uteområder etc.) skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent lagringsplass av private gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall på nevnte områder. Fellesgang/svalgang skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, leketøy, sportsutstyr og lignende. Unntatt er henstilling av barnevogner på svalgangene, dog slik at passasje i svalgangen på minimum 90 cm opprettholdes til enhver tid. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, tepper, sengetøy, andre tekstiler og gjenstander på svalgangens gelender.
- 2.5 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende. 2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede. 2.8 Kostnader til oppretting av skader på fellesarealer, eller rengjøring ved tilgrising som følge av festing eller annet, vil bli forlangt dekket av eier og/eller beboer. Kostnader ved

utrykning pga brannalarm som er et resultat av uforsvarlig oppførsel vil bli forlangt dekket av eier/eller beboer.

- 2.9 Beboere plikter å verne om planter, plener og andre ytre anlegg.
Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 TERRASSER/BALKONGER (T/B)

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på T/B som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av T/B.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av T/B. Tepper må ikke ristes eller tørkes på T/B eller fra vinduer.
- 3.3 Tørking av tøy skal ikke skje på balkong gelenderet. Lufting av dyner og lignende må kun skje på dagtid og beboer må være tilstede i leiligheten.
- 3.4 Det er tillatt å grille på T/B med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Kullgrill er ikke tillatt.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på T/B utseende, herunder brystvern og terrassegjerder som er synlig fra andre leiligheter eller fellesarealer. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje i henhold til en samlet plan for sameiet og etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak i annen farge innenfor sameierens T/B er ikke tillatt.
- 3.7 Det er ikke tillatt å henge opp annen fast belysning en sameiets standard som er forevist av styret.
- 3.8 Hver eier av T/B har ansvaret for å måke snø og rense sluk slik at vann og is ikke samler seg med de farer det er for lekkasjer. Ved lekkasjer grunnet at eier ikke har gjort sin plikt er eieren selv ansvarlig for de materielle skader som måtte oppstå.
- 3.9 Røyking på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.
- 4.3 Større ombygginger av leiligheten som medfører strukturelle endringer eller endringer i bærende konstruksjon, skal kun gjøres i henhold til byggeforskrifter/søknader og må meddeles styret.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i oppgangen i god tid.
- 5.2 Fra kl 2300 - 0700 på hverdager og kl 2400 - 0800 i helger og offentlige helligdager, skal det være stille slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på terrassene

vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Lukk vinduer og dører og demp lyden på musikken om du har besøk/selskap i de påpekte tidsrom.

- 5.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom. Det er god skikk å informere naboer dersom du skal utføre større arbeider som medfører bråk i leiligheten.
- 5.4 For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på postkasser skal være av typen man kan bestille gratis fra Posten. 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7 ANTENNE

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles fiberanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/satellitmottakere.

8 SØPPEL

- 8.1 **Husholdningsavfall:** Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne/avfallssystem som står i gårdsrommet utenfor garasjens nedkjørsel. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
- 8.2 **Papiravfall:** Papp/papiravfall skal kastes i container for papiravfall. Pappbiter større en A4 skal ikke kastes i containeren.
- 8.3 **Øvrig avfall** Alt øvrig avfall, herunder glass, emballasjepappbiter større en A4 m.m. skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Du kan også be vaktmesterselskapet til sameiet om å kjøre det bort for deg, da på egen bekostning. Papp kan lagres i sameieres egen bod fram til sameiet har en av sine to årlige utplasseringer av spesialcontainere for denne type avfall.
- 8.4 Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel av noen art rett utenfor våre søppelcontainere eller noe annet sted på fellesarealet. Søppel og gjenstander som blir plassert på fellesarealer vil bli fjernet for vedkommendes regning.
- 8.5 Spesialcontainerutplassering. Sameiet vil tre ganger i året utplassere containere på sameiets område slik at beboere kan få tømt boder etc. for søppel/overflødige møbler, juletrær osv.

Dette skjer i perioden:

I april/mai for papp, møbler og annet. Det vil også bli satt ut lektronikkbur.

I september for papp, møbler og annet. Det vil også bli satt ut elektronikkbur.

Første uke av januar for juletrær.

Dato for utplasseringen vil bli annonsert og styres av vaktmester.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 9.4 Det er ikke lov å lagre propan eller andre eksplosive eller selvantennende væsker o.l i bodene.
- 9.5 Innholdet i bodene må ikke stables så høye at de hindrer sprinkelanlegget og brannfølere å fungere. Det skal være minst 0,5 meters klaring til begge.
- 9.6 Bodområdet/kjeller skal ikke brukes som lekeplass.

10 DYREHOLD

- 10.1 Det er ikke tillatt å holde reptiler og krypdyr i leilighetene.
- 10.2 Annet dyrehold er tillatt, men ikke slik at det er til ulempe for andre beboere. 10.3 Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets eiendom. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til sjenanse for sameiets beboere eller fare for barn. Lufting av hund skal ikke skje innenfor sameiets eiendom.

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass. Parkering foran dører i garasjen eller utenfor anvist plass, er ikke tillatt for noen type kjøretøy.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Påse at garasjeporten lukker seg etter deg. Ved feil på porten må man å gi beskjed til vaktmester.

12 PARKERING OG KJØRING

- 12.1 Det er kun lov å parkere kjøretøy og sykler på anviste plasser. Utleie-elsparkesykler skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer, heller ikke på biloppstillingsplassen ved søppelkassene.
- 12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.
- 12.3 Feilparkerte kjøretøy og sykler vil bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

13 TRYGGHET

- 13.1 For beboernes egen sikkerhet skyld, skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling og rømningsveier skal alltid være låst for inngang utenfra.
- 13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via dørcallingen eller via hovedinngangsdører.
- 13.3 Utvendige rømningsveier (vindeltrappene på utsiden av byggene) skal kun brukes lfm. rømning av bygget og ikke til daglig bevegelse ut og inn av bygget.

- 13.4 Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f. eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

14 MELDEPLIKT

- 14.1 Beboerne plikter å underrette vaktmester om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 14.2 Ved salg av leilighet, skal styret meddeles før leiligheten annonseres for salg, og selger/ megler plikter å informere styret så raskt salget er gjennomført og navn på ny eier er klart.
- 14.3 Ved utleie skal styret informeres om hvem som eier seksjonen, hvilket utleieselskap (om noe) man leier ut gjennom og navn og kontaktinformasjon på leietaker. Ved endringer av leietaker(e) skal styret ha beskjed umiddelbart etter endring.

15 ENDRINGER

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel. Vanlig flertall må til for endring.

16 SANKSJONER

16. 1 Enhver sameier er økonomisk og juridisk ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, hvor skaden er påført av beboeren eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 16.2 Sanksjoner i forbindelse med brudd på ordensregler og vedtekter henvises til vedtektenes punkt 16.
- 16.3 Advarsel kan kun ilegges av styret.

VEDTEKTER for SEILDUKSGATA 31 SAMEIE

(ved etableringen av sameiet)

Endret i ordinært sameiermøte 2015: nytt punkt nr 17, tidligere punkt 17 er nå punkt 18.
Sist endret i ordinært årsmøte 25.april 2019 iht. ny eierseksjonslov nr. 65 av 16. juni 2017
med ikrafttredelse 1.1.2018

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Seildukgata 31 Sameie (heretter "Sameiet").

2 EIENDOMMEN - FORMÅL

Bebyggelsen og tomten gnr. 227 bnr. 352 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 86 seksjoner, hvorav 85 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon (snr. 86 som er en ren garasjeeksjon). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Midlertidig enerett til bruksrett av sameiets fellesareal gjelder i 30 år (eller mindre, jf. ESL § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. I henhold til lov om eierseksjoner (ESL) av 16.6.2017 faller slik enerett til bruk bort uten kompensasjon tretti år etter etablering eller senest tretti år etter lovens ikrafttredelse, dvs. 30 år fra 1.1.2018 (til 1.1.2048).

5 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Den enkelte seksjonseier har innenfor ovennevnte rammer rett til å etablere ledninger, rør og andre installasjoner som er nødvendige for lovlig bruk av seksjonene på fellesareal, samt føre installasjonene gjennom og over fellesareal. Slike installasjoner kan også føres gjennom seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

6 HUSORDENSREGLER

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

7 VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

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

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) vannkraner, servanter, klosetter og sisterner samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Dersom seksjonseier, eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, unnlater å varsle styret om utbrudd av skadedyr, kan seksjonseier gjøres økonomisk ansvarlig for opprydningsarbeider.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

Seksjonseieren plikter likevel å melde fra til styret om vedlikeholdsbehov på fellesområder som grenser til den enkeltes seksjon, blant annet utvendige vinduskarmen og balkongdører. Unnlates slik melding bærer seksjonseieren kostnader som kunne vært unngått.

(10) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(11) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(12) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(13) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(14) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene med 75% iht sameiebrøk og 25% likt uavhengig av sameiebrøk.

Unntak gjelder for garasjeseksjonen så lenge den består som egen seksjon.

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

- ☐ Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av egen seksjon inkludert innkjøring, port, garasje, osv
- ☐ Sin forholdsmessige andel av vedlikehold av utomhus arealer som benyttes som innkjøring til garasje
- ☐ Forsikring (sin forholdsmessige andel)
- ☐ Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (sin forholdsmessige andel)
- ☐ Honorar til tillitsvalgte (sin forholdsmessige andel)
- ☐ Kostnader forbundet med skadedyrskompensasjon (sin forholdsmessige andel)

For forbruk, for eksempel av vann og strøm, hvor det etableres målere for den enkelte seksjon betaler ~~sameier~~ seksjonseieren for eget forbruk.

9 ANSVARET UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameie-brøk.

10 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

11.2 Deltakere

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

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

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

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

11.3 Ledelse og protokoll

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

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

11.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

11.5 Ugildhet i årsmøter

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

11.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 12.2.

12 STYRET

12.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

12.2 Valg av styre

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

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

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

12.3 Styremøter

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

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

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

12.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

12.5 Representasjon

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

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

13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

15 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

16 MISLIGHOLD

16.1 Pålegg om salg

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

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

16.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

17 FORSIKRING

I tilfeller der seksjonseier benytter seg av Sameiets forsikringsavtale må seksjonseier dekke egenandelen dersom skaden har skjedd i forbindelse med uhell/uaktsomhet eller mangel på tilsyn.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (med ikrafttredelse 01.01.2018).

.



Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538871
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 352.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 227, bnr. 352.

GNR. 227 BNR. 352

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.08.1916.

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

2487 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist 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



SYMBOLFORKLARING:

- BRANNVEGG
REI 120-M [A120]
- BRANNCELLEVEGG EI 60/A2-s1,d0 [A60]
- RØMNINGSRETNING
- RØMNINGSVEI
- BRANNKLOKKE
- LEDELYS

MERKNADER:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

HOVEDBÆRESYSTEM R 90 [A 90]
SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM R 60 [A 60]

FOR KRAV TIL KLEDNINGER SE
BRANNSIKRINGSSTRATEGI.

BYGNING SKAL FULLSPRINKLES. VED AKTIVERT
SPRINKLERHODE, SKAL ALARMKLOKKER AKTIVERES I
PARKERINGSKJELLER, BODAREAL OG FELLESAREALER
I BOLIGBLOKKER.

TEGNING VISER PRINSIPPFORSLAG TIL PLASSERING
AV LEDELYS, ALARMKLOKKER. KFR RIE-TEG FOR
NØYAKTIG PLASSERING AV DETEKTORER,
MARKERINGSSKILTET, MANUELLE MELDERE, LEDELYS,
ALARMKLOKKER ETC.

KFR RIV-TEG FOR NØYAKTIG PLASSERING AV
MANUELT SLOKKEUTSTYR ETC.

SJAKTER SKAL BRANNTETTES I DEKKET MED
BRANNMOTSTAND MINST EI60. FOR DETALJER OM
BRANNKRAV TIL SJAKTER, SE
BRANNSIKRINGSSTRATEGI.

TEGNINGENE ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNINGER,
OG SKAL LESES SAMMEN MED
BRANNSIKRINGSSTRATEGI.

TEGNINGENE SKAL LESES I FARGER I MINIMUM
STØRRELSE A3.

C	AJOURFØRING	2012-02-13	JCL	TFE	JCL
B	AJOURFØRING	2011-11-28	JCL	LEJ	JCL
A	AJOURFØRING	2011-06-17	JCL	MTA	JCL
0	BRANNTÉKNISK PROSJEKTERING	2011-05-05	JCL	MTA	JCL
Revisjon	Rettelse	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

BRANNTÉKNISK PROSJEKTERING



Ramboll Norge AS - Region Øst
Hoffsveien 4 - 0213 Oslo - Tel 2251 8000 - Fax 2250 8001

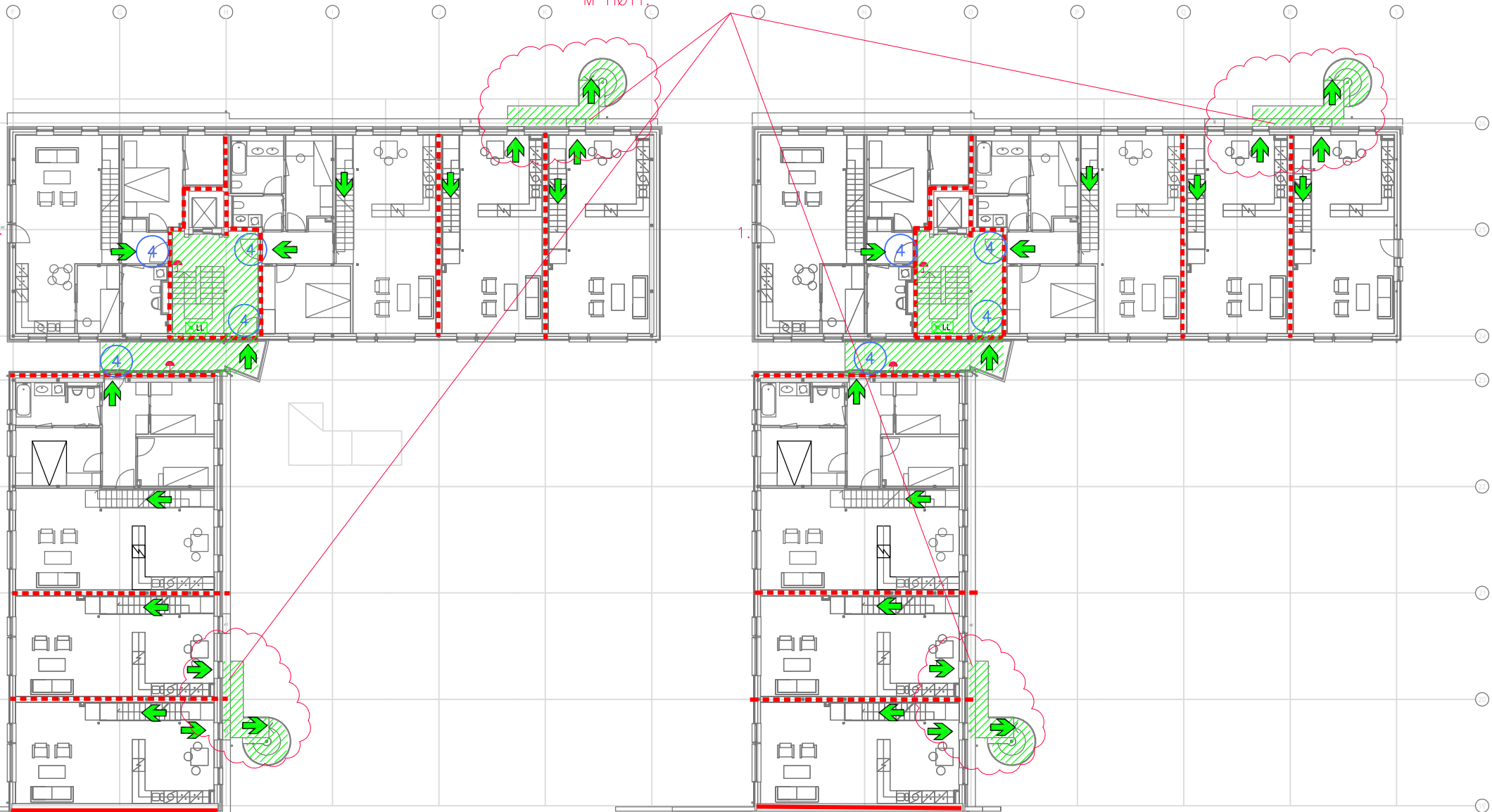
AF BYGG

SEILDUKSGATA 31

PLAN 6. ETASJE
BRANNTÉKNIKK

Kompleks	Bygg	Etasje	Fag	System	Type	Løpnummer	Prosjektase	Rev.kjn	Status
		06	F			20	008		C

MINSTE FRI BREDDE 0,6M PÅ RØMNINGSBALKONG. DET
SKAL VIDERE ETABLERES SNØFANGER PÅ SKRÅVEGG OVER
RØMNINGSVINDU I RØMNINGSBALKONGENS LENGDE.
BALKONG SKAL OGSÅ SIKRES MED REKKVERK MINST 1,1
M HØYT.



BRANNVEGG MOT EKSISTERENDE NABOBYGG. SE
BRANNSTRATEGI FOR NÆRMERE BESKRIVELSE.

BRANNVEGG MOT EKSISTERENDE NABOBYGG. SE
BRANNSTRATEGI FOR NÆRMERE BESKRIVELSE.

DØRSKJEMA:

NR.: TYPE:

4

EI 30-CS [B30S]

NOTES:

1. VINDU/BALKONG SKAL VÆRE TILGJENGELIG FOR BRANNVESEN.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Dato: 10.10.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200909054-79
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SEILDUKSGATA 31 A-F - 33 A-F	Eiendom:	227/352/0/0
Tiltakshaver:	Seilduksgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS	Adresse:	Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS	Adresse:	Grinidammen 10, 1359 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

SEILDUKSGATA 31 A-F OG 33 A-F – FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

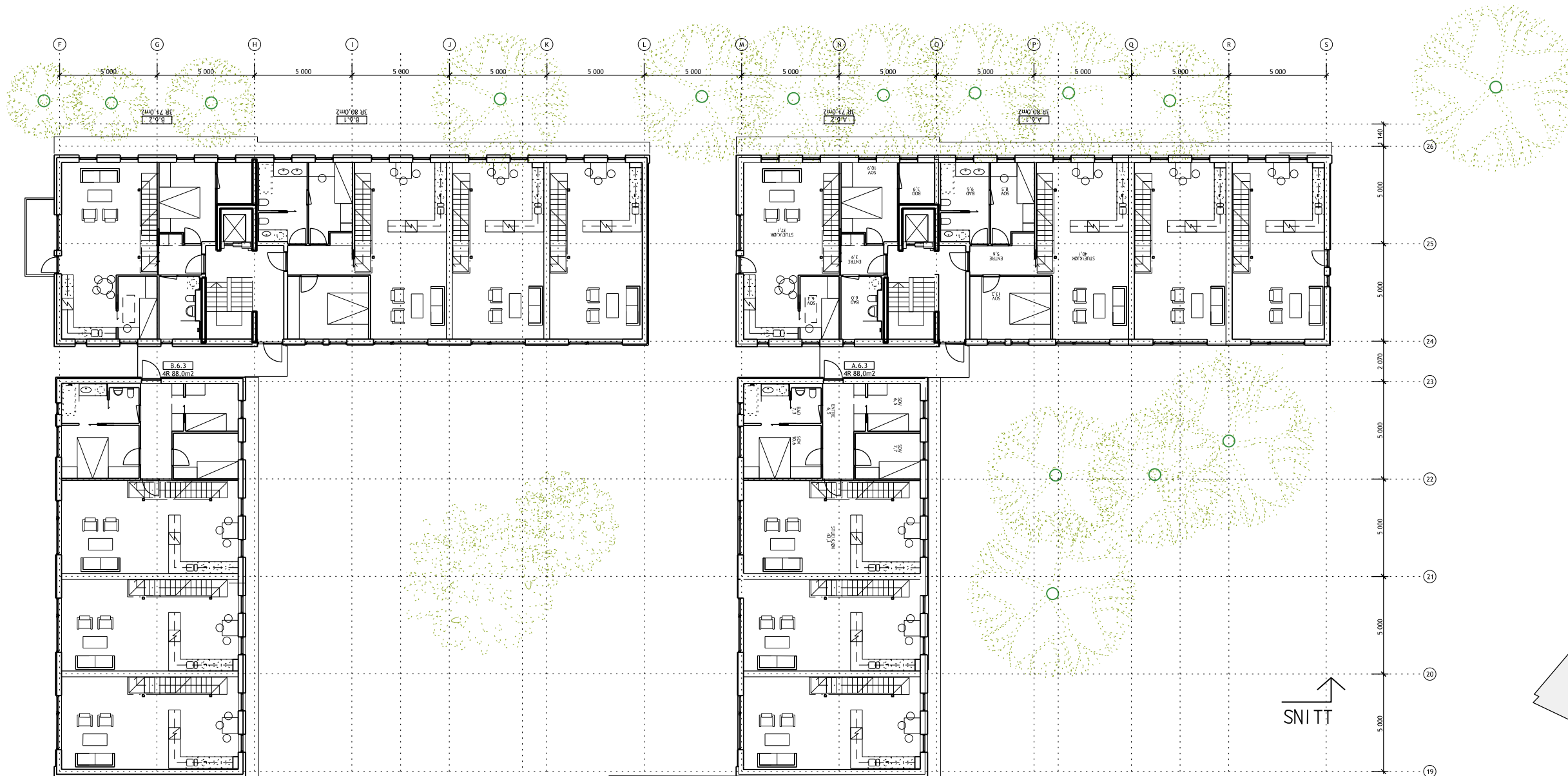
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2013 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Seildukgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO, sh@naturbetong.no

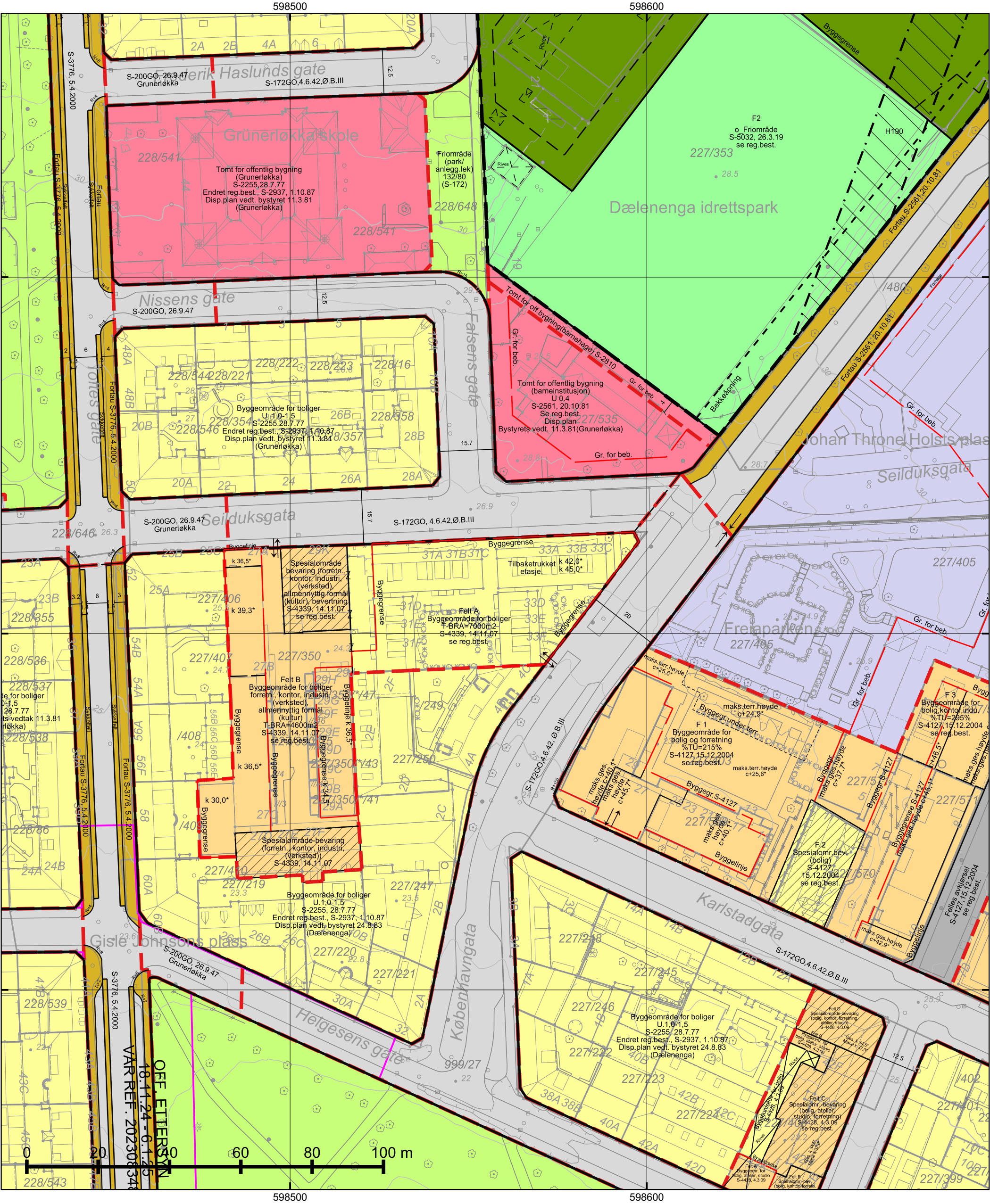


↑
SNITT

↑
SNITT



PROSJEKT: SEILDUKSGATA 31, FELT A			GNR: 227	BNR: 352	FASE: ENDRINGSMELDING
TEGNING: PLAN 6	MÅL: 1:250 (A3)		VEDLEGG E-7		ARKITEKTKONTORET BRODTKORB KARI NISSEN AS • MNAL • TLF67166360 • FX67166361 GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA
	DATO: 05.10.10	SIGN: KAA	REV.DATO: 27.10.10		



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



Dato: 31.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 162344/ 86538871

Adresse: Seilduksgata 31

Gnr/Bnr: 227/352

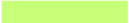
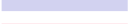
Deres ref.:

Kommentar:

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
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1430 - Idrettsstadion
	3040 - Friområde
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygning som forutsettes revet

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

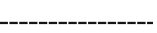
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

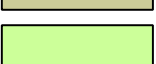
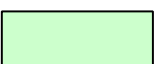
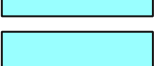
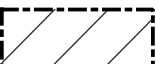
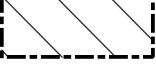
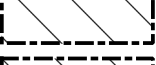
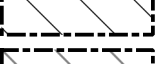
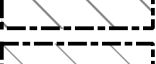
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162344/86538871
Deres ref.:

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

Seilduksgata 31A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Birkelunden	3 min	
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km	
Birkelunden	4 min	
Linje 11, 12, 18	0.3 km	
Carl Berners plass	15 min	
Linje 5	1.1 km	
Tøyen stasjon	20 min	
Linje RE30, R31	1.5 km	
Oslo S	25 min	
Totalt 24 ulike linjer	2 km	

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
538 elever, 23 klasser	0.2 km	
Sagene skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
494 elever, 24 klasser	0.9 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
451 elever, 23 klasser	0.9 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	9 min	🚶
431 elever, 30 klasser	0.8 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
227 elever, 16 klasser	1.7 km	
Foss videregående skole	7 min	🚶
600 elever, 20 klasser	0.6 km	
Hersleb videregående skole	12 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

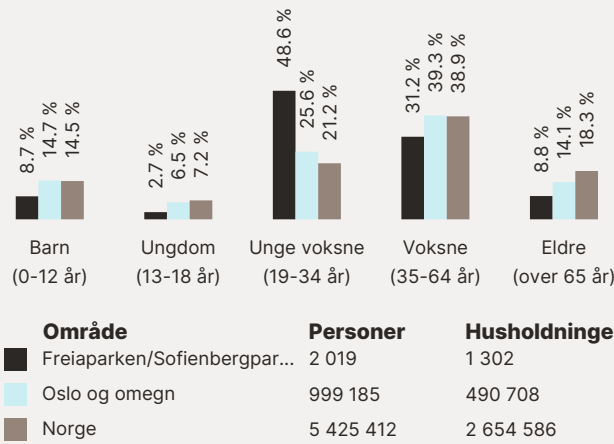


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 år)	2 min	
54 barn	0.2 km	
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år)	5 min	
67 barn	0.4 km	
Gaia barnehage (1-5 år)	6 min	
79 barn	0.5 km	

Dagligvare

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

Primære transportmidler

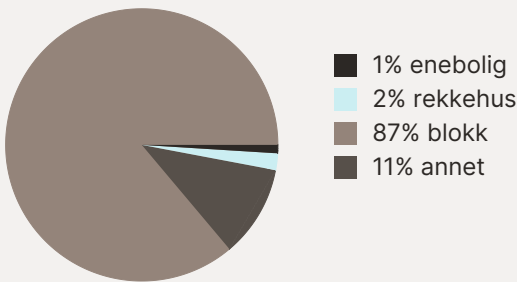
-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100
-  Shoppingutvalg
Meget bra 87/100
-  Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Grünerløkka skole
Aktivitetshall, ballspill
3 min  0.2 km
-  Dælenengen ballbane
Ballspill, fotball
4 min  0.3 km
-  OsloHelseStudio Rodeløkka
5 min 
-  SATS Ringnes Park
8 min 

Boligmasse



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

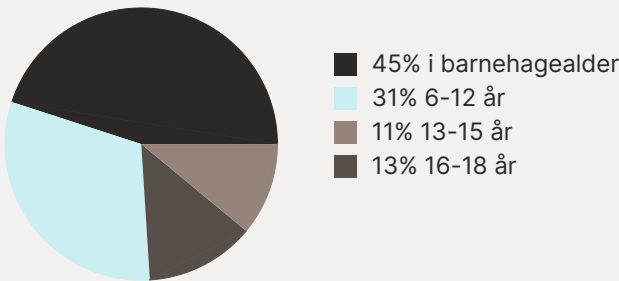
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus
12 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter
7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



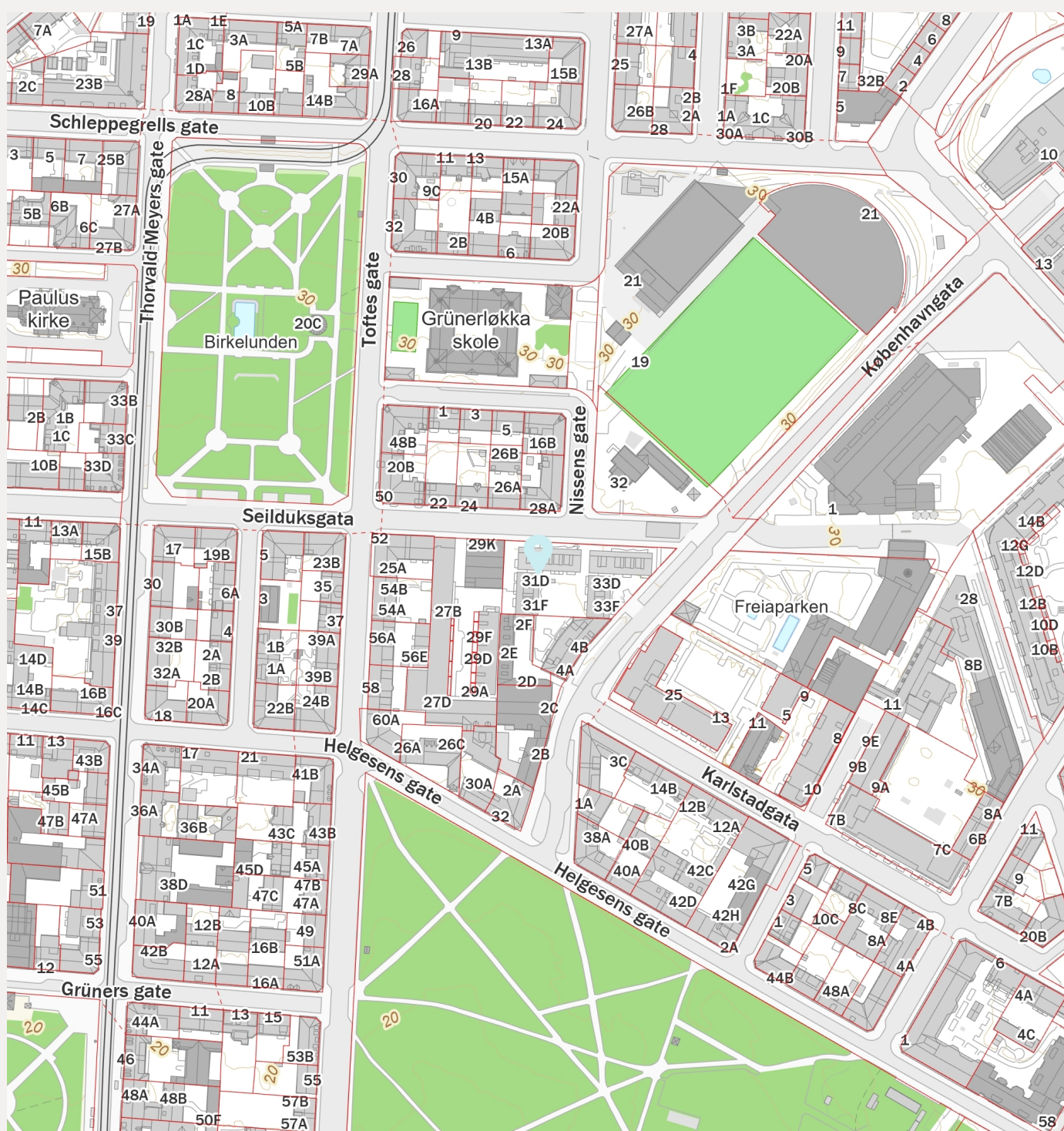
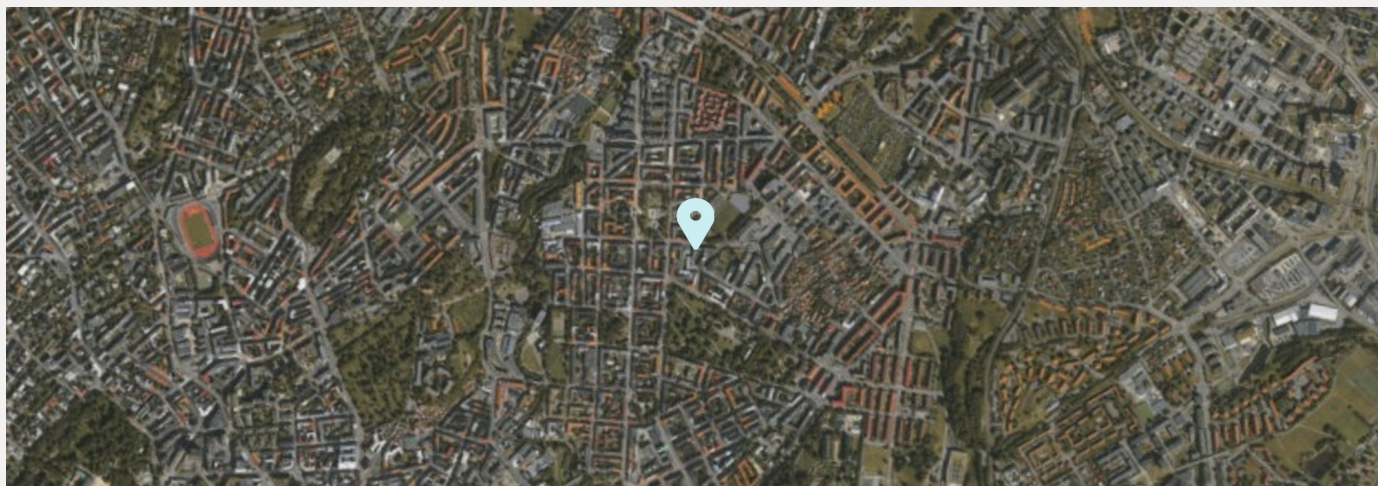
Familiesammensetning



- 0%
- Freiaparken/Sofienbergparken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Seilduksgata 31A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

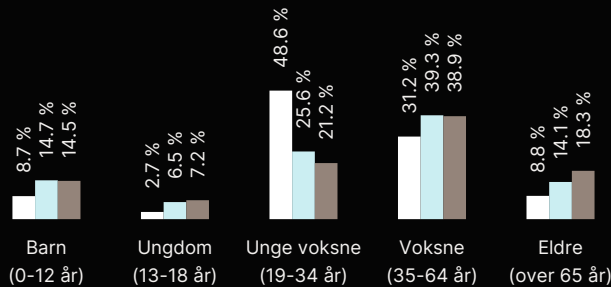


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

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



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



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.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.