

PROAKTIV

Moderne 2-roms leilighet

I en av byens mest attraktive områder.

SEILDUKSGATA 27C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



GRÜNERLØKKA

Nyere selveier i Grüner Village, Garasje m/elbillader, Ingen fellesgjeld,
Balkong mot rolig gårdsrom og 2 takterrasser.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Seilduksgata 27C, 0553 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 227, bnr. 350, snr. 13 i Sameiet Grüner Village

Prisantydning: 7.290.000,-

Omkostninger: 196.240,-

Totalpris: 7.486.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 85 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 22 med el.billader via heistilgang. Samt gateparkering etter stedets bestemmelser. Området er en del av ordningen beboerparkering.

Tomt: 3243.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.296,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader: 3 139,- Bredbånd: 157,- Varmtvann og fyring inkl. Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Energimerke: Energiklasse: B Grønn

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	80	82	89
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
183			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor brukmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



GRÜNERLØKKA

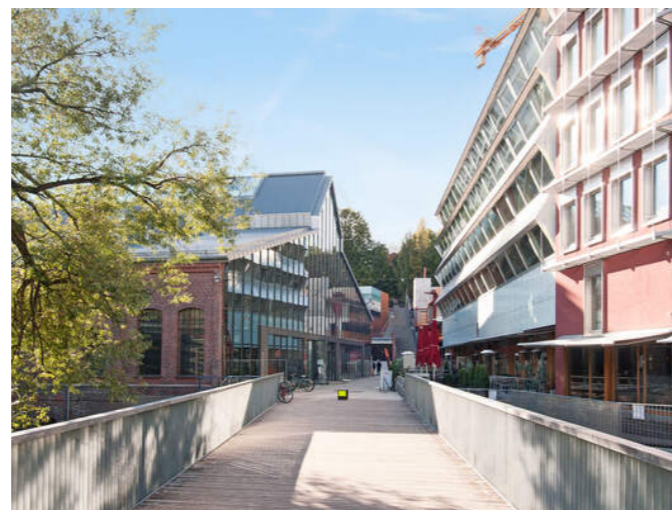
Kommune: Oslo / Område: GRÜNERLØKKA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Grünerløkka er en av Oslos mest populære bydeler, og fra Seilduksgata bor du midt i hjertet av alt området har å by på. Her er det kort vei til alt fra morgenkaffen på nærmeste hjørnecafé til middag med venner på noen av byens mest populære restauranter. Kollektivtilbudet er godt utbygget med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Rett utenfor døren finner du Sofienbergparken, et naturlig samlingspunkt for både store og små. Her er det lekeplass, bordtennisbord, fontene, bysykkelstasjon og store grøntarealer som fylles med liv på varme dager. Birkelunden ligger også få minutters gange unna og er kjent for sitt populære brukmarked, hyggelige parkmiljø og den karakteristiske Grünerløkka-stemningen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	16 min 🚶 1.3 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.5 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🏠 Kiellands Hus	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min 🚶

SPORT

🏫 Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏃 Sofienbergparken balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏋️ Fitness24Seven Grünerløkka	7 min 🚶
🏋️ SATS Ringnes Park	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Seilduksgata 25 - 10873	1 min 🚶
🚗 Seilduksgata 25 - 10874	1 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En kort spasertur tar deg til Vulkan og Mathallen, hvor tidligere industribyggelse har blitt forvandlet til et av Oslos mest spennende områder for mat, kultur og opplevelser. Langs Akerselva finner du hyggelige gangveier, uteserveringer og møteplasser som brukes året rundt.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Hverdagen blir enkel med Joker Grünerløkka og Coop Extra Birkelunden innen få minutters gange, mens Ringnes Park Senter tilbyr dagligvarebutikk, apotek, blomsterhandel, jernvareforretning og kino. For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Ringnes Park, EVO og Fitness24Seven.

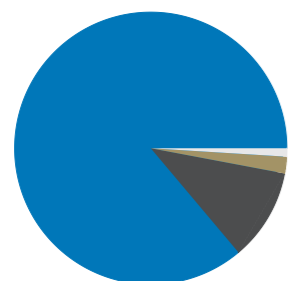
Området er kjent for sitt brede utvalg av serveringssteder og møteplasser. Blant lokale favoritter finner du Villa Paradiso, Le Benjamin, Delicatessen, Bettola, Hos Peder, Skaal, Focacceria og Territoriet Vinbar. Ønsker du en kveld ute, ligger både Nedre Løkka Cocktailbar og Ringen Kino i kort gangavstand. Med et stort utvalg restauranter og takeaway, muligheter er det alltid noe nytt å prøve enten du ønsker en rask middag hjemme eller en lang kveld ute med venner.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å ha det beste av Grünerløkka rett utenfor inngangsdøren.

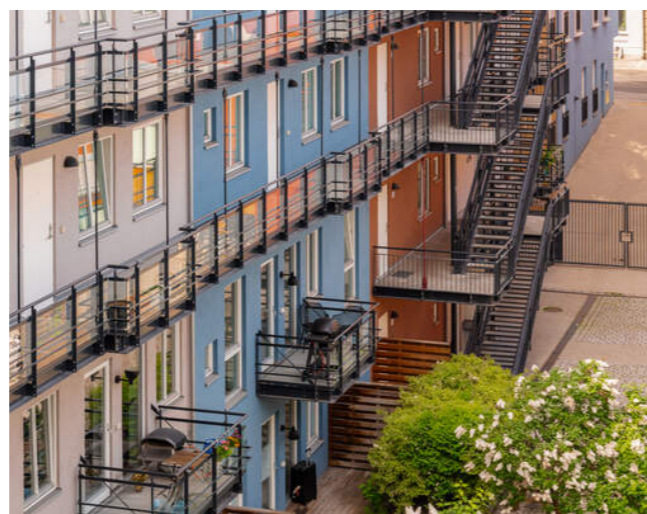
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Grünerløkka hovedsakelig bestående av leilighetsbygg og servicetilbud, kollektivtilbud, parker etc.

BOLIGMASSE



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



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

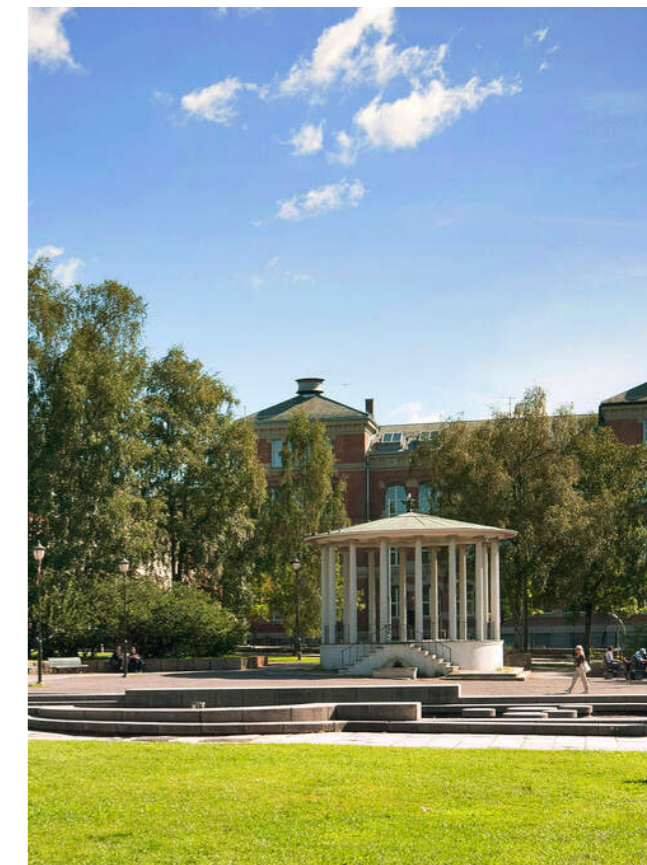
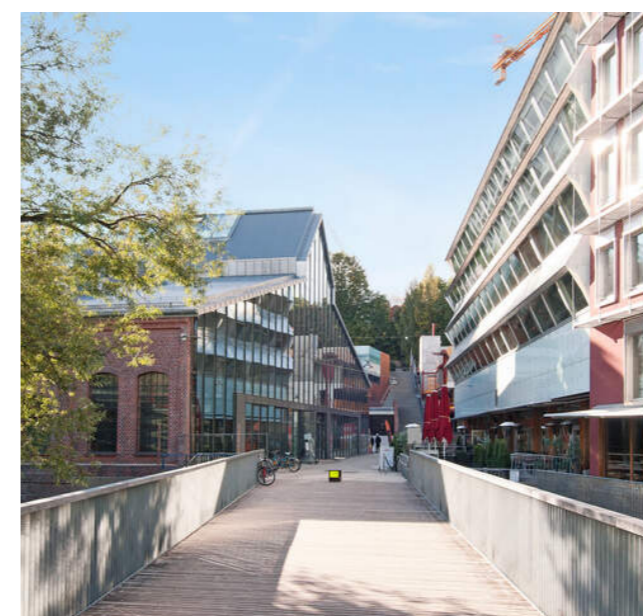
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	11 min

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	4 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km



Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med kort gangavstand til både buss- og trikkeholdeplasser. Fra Seilduksgata har du enkel tilgang til flere trikkelinjer fra Grünerløkka og Schous plass, samt bussforbindelser som tar deg raskt til Oslo sentrum, Nydalen, Majorstuen og øvrige deler av byen. For deg som sykler, finnes det også flere bysykkelstasjoner i nærområdet. Beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt, enten du pendler til jobb, studier eller ønsker å utforske byens mange tilbud.



VELKOMMEN TIL SEILDUKSGATA 27C

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 22 med el.billader via heistilgang. Innkjøring fra Københavngata. Samt gateparkering etter stedets bestemmelser. Området er en del av ordningen beboerparkering.

Tomtestørrelse

3 243 m²

Beskrivelse av tomt

Felles, eiet tomt for sameiet på 2487 m², i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, plen og beplantning. Fellesarealene inkluderer uteområder som bakgård.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør klassifisert EI30 - 40dB (brann- og lydklassifisering)

Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse ca. 4 m².

El.stikk og utelys

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig

+/- 10 mm skjevhet på stuegulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør.

Garderobeskap/hyller. Skyvedørgarderobe.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utdrag fra tilstandsrapport:

TG 2- Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører:

Entredøren subber i karm og trenger justering. Terskel gir litt etter og knirker.

-Ingen akutte tiltak nødvendig men kan vurderes utbedret.

Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG IU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

2.etg, Bad:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



**Elektrisk anlegg:**

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll

HMS:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Denne lyse og moderne leiligheten har god planløsning og en svært attraktiv beliggenhet på Günerløkka. Her bor du i et koselig og rolig sameie med hyggelig bakgård og to fantastiske takterrasser.

Leiligheten inneholder som følger:

Entré, romslig bod, bad av god størrelse, soverom av god størrelse, åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til balkong vendt mot hyggelig bakgård.

Det medfølger 1 bod i kjeller på ca. 7kvm (mrk.80), parkeringsplass med el-bil lader i felles garasjekjeller med adkomst via heis (plass nr. 22).

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 8 kvm

2. etasje

BRA-i: 77 kvm

Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 4 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i tetage.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg med radiatorer og elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Leiligheten har et behagelig inneklima med god luft om sommeren og er god og varm om vinteren.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



































































PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet er et kombinasjonssameie av boligseksjoner og en næringsseksjon. Sameiet består totalt av 76 seksjoner, hvorav 75 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.

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

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

Det er et velfungerende og hyggelig styre som er behjelpelig med praktiske ting dersom det er ønskelig.

Seildukgata Garasjesameie omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i sameiet Grüner Village og Sameiet Seildukgata 31.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av eiendommen. Sameiet består av 100 andeler tilsvarende antall parkeringsplasser i garasjeeiendommen.

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet og bruksrettshavere med boder, sykkelplass o.l. i garasjeanlegget.

Felleskostnader pr. mnd

3.296,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 3 139,-
Bredbånd: 157,-

Varmtvann og fyring inkl.
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

16.539,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 938 920,-
Driftsutgifter til sammen kr. -3 468 962,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 489 892
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 390 789,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1 370 934,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et

eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

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

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

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer1581995

Sikringsordning

Sikringsordning: Nei

Formuesverdi primær

1.866.606,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.466.424,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Utdrag fra husordensregler:
Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret. Sameiere som har en annen tilskriveradresse enn Seildukgata 27 eller 29 må gi beskjed til forretningsfører.

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 12. september 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/350/13:
13.04.1901 - Dokumentnr: 901252 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Helgesensgt.13.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1915 - Dokumentnr: 913943 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Seilduksgt.25b.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

01.07.1915 - Dokumentnr: 913944 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Seilduksgt.25b.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1925 - Dokumentnr: 993798 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra Helgesensgt.30.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1944 - Dokumentnr: 402781 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

05.09.2017 - Dokumentnr: 963670 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:603
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelsen

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1027228 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/6176

08.07.2022 - Dokumentnr: 757295 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:352 Snr:85
Bestemmelse om HC-adkomst
Bestemmelse om gang- og sykkeladkomst
Bestemmelse om adkomst for vare- og renovasjonstransport
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde boliger, byggeområde kontor, industri (verksted), spesialområde bevaring (kontor, industri(verksted), allmenyttig formål (kultur) og beverting) iht. reguleringsplan s-4339. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kjerneinformasjon

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 2. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

Kjerneinformasjon

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
182 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

183 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
196 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 473 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 486 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Kjerneinformasjon

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke med salg:
-Bokhylle i stua
-Taklampe i stua
Kan medfølge med salg:
-Samsung vask/tørk maskin

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Melina Tranulis

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 750).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Oppgjørshonorar kr 9

Kjerneinformasjon

500,00, Rabatt tilretteleggingsgebyr kr -10 000,00, Sikkerhetsstillelse kr 3 720,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 500,00, Trykking av prospekt kr 5 490,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 500,00. Sum faste vederlag kr. 64 610.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 950,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto (faktura fra fotograf) kr 5 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 765.

Totale kostnader kr. 96 375.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave





Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Seilduksgata 27 C, 0553 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 227, bnr. 350, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 03.06.2026 Oppdragsnr.: 16592-1904 Eiendomsverdi ref nr: XE4146
 Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
 Uavhengig Takstingeniør
 tjf@norges-takst.no
 916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimateknikk kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Innvendige persienner. (persienne på åpningsvindu i stue hindrer i og åpne vinduet) Entredør klassifisert EI30 - 40dB (brann- og lydklassifisering) Balkongdør med trekarm og 2-lags glass. Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse ca. 4 m². El.stikk og utelys.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stuegulv. Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør. Garderobeskap/hyller. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2017 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderomskabinen fra 2017 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkenet fra 2017 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyrvakt. 3 sorte nyere overskap med glassfront. Uttrekkskran. Belysning under overskap. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomshimling med 2 x stoppekraner. Det er avløpsrør av støpejern/plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i kjøkkenventilator. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Automatsikringer med skap i innebod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker fra 2017. Røykvarsler. Sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

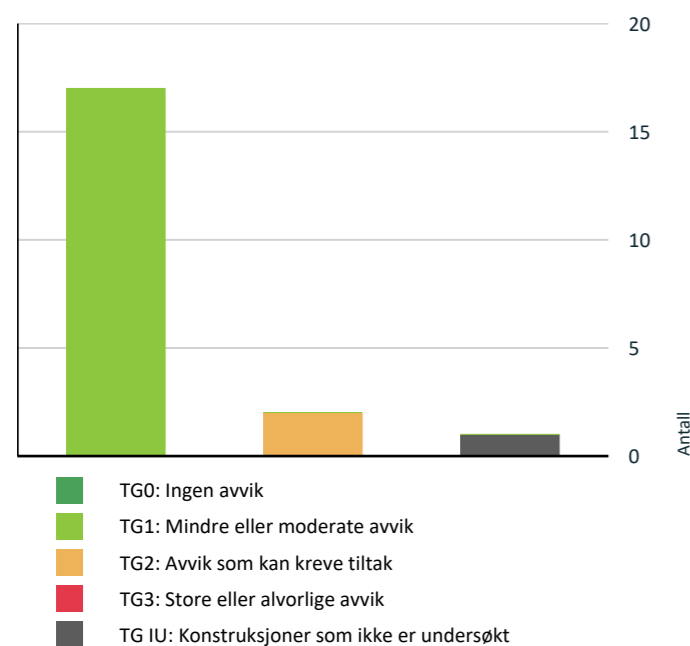
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- ⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

⚠ Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er utleid.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert el.billader på garasjeplassen i kjeller.
2020	Modernisering	Nye overskap. HTH. Nye lysskinner i stue/kjøkken samt pendel-lamper. Montert av elektriker. Montert garderobehyller i boden.

UTVENDIG

⚠ TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Innvendige persiener. (persienne på åpningsvindu i stue hindrer i og åpne vinduet)

⚠ TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør klassifisert EI30 - 40dB (brann- og lydklassifisering)
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Entredøren subber i karm og trenger justering.
Terskel gir litt etter og knirker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig men kan vurderes utbedret.



Klassifisert entredør

⚠ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse ca. 4 m².
El.stikk og utelys.

INNENDIG

⚠ TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stuegulv.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør.

⚠ TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap/hyller. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomskabinen fra 2017 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra sistene er antatt koblet til avløp i baderomsmodulen-bør sjekkes nærmere via FDV.



Røropplegg i servantskap

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkenet fra 2017 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyrvakt. 3 sorte nyere overskap med glassfront. Uttrekkskran. Belysning under overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomshimling med 2 x stoppekraner.



Rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i kjøkkenventilator.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i innebod.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier opplyser ligger i elskap.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

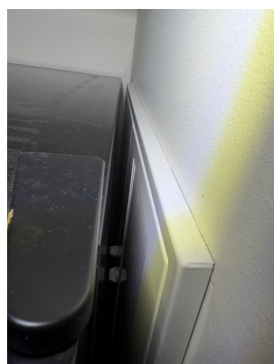
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ikke tilkomst til elskapet på befaringsdagen.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i bod. (ikke adkomst pt)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

6 kg brannslukker fra 2017.
Røykvarsler.
Sprinkleranlegg.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



6 kg pulverapparat fra 2017

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

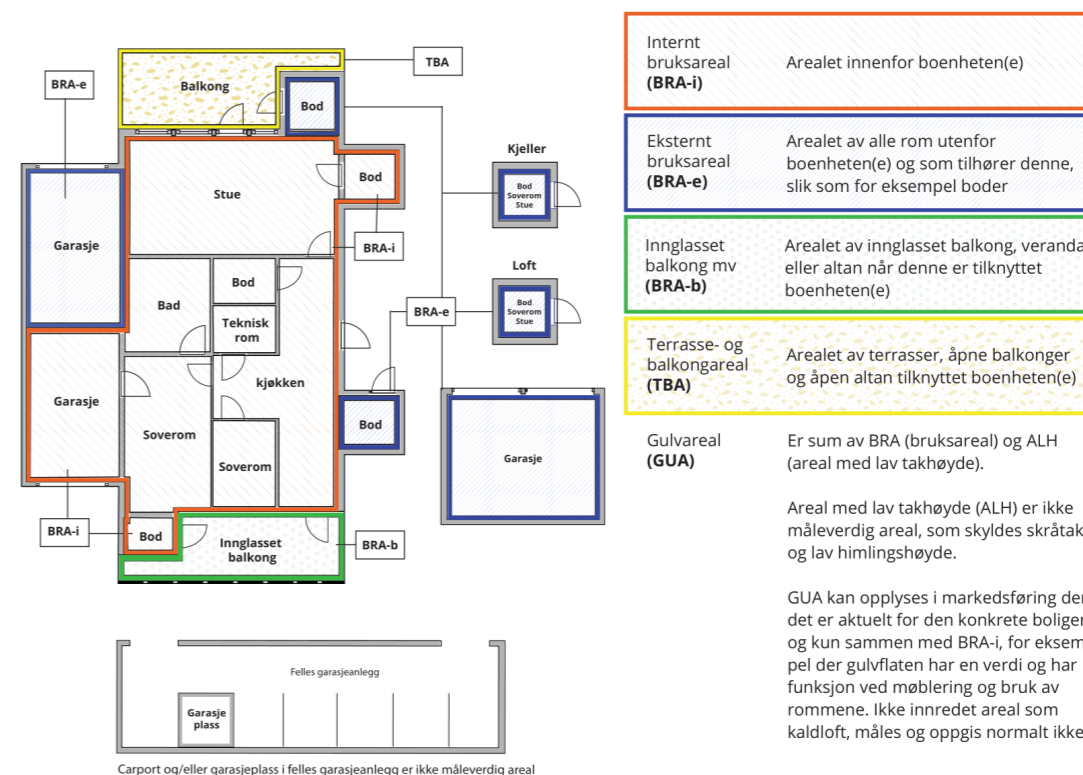
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	77			77	4
Kjeller		8		8	
SUM	77	8			4
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 294 cm.
Leiligheten disponerer netting 1 kjellerbod på ca. 7 kvm. Mrk. 80.
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 22 med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Tore Jan Fevang Elin Tranulis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	350		13	3244 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Seildukgata 27 C

Hjemmelshaver

Tranulis Melina

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Grüner Village

Eierandel

75 / 6176

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

920010873

Felles formue

Kr. 16 539 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	07.05.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.09.2018	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2016	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Ligger i elskapet iflg. eier.	Ikke gjennomgått		Nei
GK Elektro AS	30.11.2022	Montering av lamper og stikk m.m. (ikke samsvarserklæring)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

— SEILDUKSGATA 27C

Oppdragsnr.: 16592-1904

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 17 av 17

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE4146>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Proaktiv Properties AS



Egenerklæring

Seildukgata 27C, 0553 OSLO

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Seildukgata 27C	Seildukgata 27C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Fra 2019 til september 2025

Informasjon om selger

Selger

Tranulis, Melina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 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 boligen 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
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 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

Side 3



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

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 nabolaget?

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

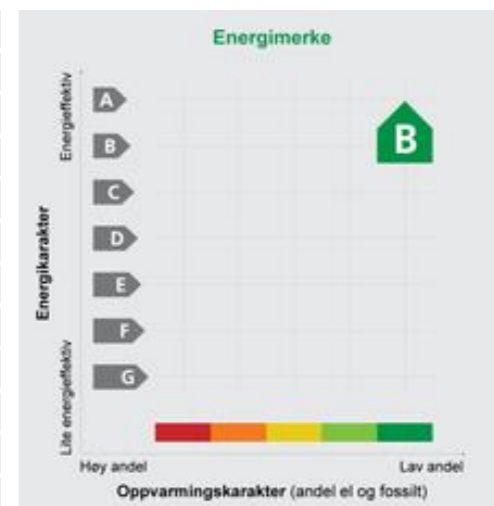


ENOVA

Adresse	Seilduksgata 27C
Postnr	0553
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	227
Bnr.	350
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	300135856
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2017-836638
Dato	24.11.2017

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

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



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

MER ARKITEKTUR AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 200907117-129 Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide Dato: 24.09.2018
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: SEILDUKSGATA 27 A-C OG 29 A- Eiendom: 227/350/0/0
J
Tiltakshaver: SEILDUKSGATEN 25/31 AS Adresse: c/o AS Naturbetong, Sørkedalsveien
7, 0369 OSLO
Søker: MER ARKITEKTUR AS Adresse: Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Seildukskata 27 A-C Og 29 A-J

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 30. mai 2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200907117			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	Avkjørselsplan	22.10.2009	21/4
Snitt A-A felt A og B	A40-01	26.06.2014	40/30
Snitt B-B Hus B1	A40-B1	26.06.2014	40/31
Situasjonsplan	D1	20.05.2016	63/41
Plan kjeller	A20-K	20.05.2016	68/2
Plan 2 etasje	A20-02	09.05.2016	68/4
Plan 4 etasje	A20-04	09.05.2016	68/6
Takplan B1	A20-06	20.05.2016	68/8
Fasade nord - hus B1	A41-B1-04	20.05.2016	68/13
Fasade vest og øst - hus B2	A41-B2-01	09.05.2016	68/14
Fasade sør og nord - hus B2	A41-B2-02	09.05.2016	68/15
Plan takterrasse	E-8	22.08.2017	87/4
Plan 1. etasje	A20-01	15.09.2017	87/5
Plan 3. etasje	A20-03	15.09.2017	87/6

Saksnr: 200907117-129

Side 2 av 2

Plan 5. etasje og tak	A20-05	15.09.2017	87/7
Snitt søppelbod	E-11	22.08.2018	87/8
Snitt C-C	A40-B2	15.09.2017	87/9
Fasade øst Hus B1	B1-A41-01	15.08.2017	87/10
Fasade vest Hus B1	B1-A41-01	20.05.2017	87/11
Fasade sør Hus B1	B1-A41-03	15.09.2017	87/12
Detaljer trekonstruksjoner plan 3	E-9	22.08.2017	87/13
Detaljer trekonstruksjoner plan 5	E-10	22.08.2018	87/14
Prinsippsnitt oppbygging gårdsrom	E-7	22.08.2017	87/15
Utomhusplan	01	01.11.2017	104/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf.
Kundesenteret, tlf.
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten



ODA PERNELIUS BRUDEVOLL HAGEN
RØROSVEIEN 837
2500 TYNSET

Deres ref.: Oda Pernelius Brudevoll Hagen
Vår ref. (saksnr.): 202209435 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen
Dato: 22.07.2022
Adresse: SEILDUKSGATA 27C
Tiltakshaver: ODA PERNELIUS BRUDEVOLL HAGEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 227/350/0/0
Søker: ODA PERNELIUS BRUDEVOLL HAGEN
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Seildukgata 27 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 19.07.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209435			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/7
Snitt	A40-B2	26.06.2014	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Plan- og bygningsetaten



MER ARKITEKTUR AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.:
Vår ref. (saksnr.): 202306919 - 13
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Malin Hestnes Brueland
Dato: 12.09.2023
Adresse: SEILDUKSGATA 27C
Tiltakshaver: MER arkitektur as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 227/350/0/0
Søker: MER ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Seildukgata 27 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for justering av vegg, mottatt 12.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306919			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2 etasje			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202306919-13

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MER arkitektur as, Drammensveien 130, 0277 OSLO

VEDTEKTER
FOR
SEILDUKSGATA GARASJESAMEIE

Gnr. 227, bnr. 603, Oslo kommune

Vedtatt i årsmøte 25. april 2019

§ 1
Navn

Sameiets navn er Seilduksgata Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 227 bnr. 603, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i Sameiet Grüner Village og Sameiet Seilduksgata 31.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av eiendommen.

Sameiet består av 100 andeler tilsvarende antall parkeringsplasser i garasjeeiendommen, som utgjør sameiebrøken.

Boder, tekniske rom m.m. er ikke medtatt i sameiebrøken.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet og bruksrettshavere med boder, sykkelplass o.l. i garasjeanlegget.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en plantegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. For utførelse av oppgaver forbundet med eierskifte vil forretningsfører kreve honorar av sameier iht. den til enhver tid gjeldende prisliste

Garasjeeiendommen omfatter også tekniske rom og bodarealer. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne/bruksrettshavere har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og evt. ordensregler for sameiet. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av garasjeeiendommen, eier de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor Sameiet Seilduksgata 31 og Sameiet Grüner Village med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett til boder følger den enkelte seksjon og kan kun avhendes sammen med den seksjon som har bruksretten.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og forkjøpsrett

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan innenfor rammene av vedtektene fritt overdras. Ved overdragelse til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Seilduksgata 31 og Grüner Village har seksjonseierne i nevnte sameier forkjøpsrett. Forkjøpsrett utløses ikke når plassen overdras samtidig med boligseksjon i de to nevnte eierseksjonssameier.

Forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 10 dager etter at styret (ikke forretningsfører) har mottatt skriftlig melding om pris og andre vilkår for overdragelsen.

Ingen kan eie eller erverve mer enn to garasje plasser i sameiet.

Sameier som overdrar/rafflytter sin seksjon kan beholde sin sameieandel til garasje plass innenfor de rammer som vedtektene setter.

Forkjøpsrett håndteres på denne måten:

- Det er selger av sameieandel med rett til en parkeringsplass som har ansvaret for at fastsatte frister og rutiner overholdes.
- Sameieandel med rett til en parkeringsplass selges til høyeste bud i budrunden
- Dersom høyeste bud er fra sameier i et av sameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village, kommer ikke forkjøpsrett til anvendelse.
- Dersom forkjøpsrett kommer til anvendelse, og mer enn en eier fra boligsameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village har meldt interesse, skal ansiennitet avgjøre hvem som kan benytte sin forkjøpsrett.
- Dersom to eller flere sameiere med samme ansiennitet ønsker å benytte sin forkjøpsrett, benyttes loddtrekning.
- Når sameier i et av sameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village benytter sin forkjøpsrett, blir kjøpsdato også ny dato for vedkommendes ansiennitet.

Eldste mulige dato for ansiennitet er 6.juni 2018, som er den datoen Seilduksgata garasjesameie formelt ble opprettet.

Det er boligsameiene Seilduksgata 31 og Grüner Village som har ansvar for alle systemnøkler i boligsameiene, inkludert dem som fører inn til garasjesameiets parkeringsplasser. Det er derfor de to boligsameiene som bistår sine sameiere ved evt spørsmål knyttet til systemnøkler for hensiktsmessig adkomst til egen garasje plass og bod.

Garasjesameiet er ansvarlig for at alle garasjesameiere har adgang til garasjelegget gjennom garasjeporten. Kun sameiere i Seilduksgata Garasjesameie kan eie portåpner til sameiets garasjeport. Se for øvrig § 12, Ordensregler mm.

Garasjesameiet vil etter beste evne bistå garasjesameiere som ikke har eierseksjon i sameiene Seilduksgata 31 eller Grüner Village dersom de ønsker å i tillegg kjøpe nøkkel som gir adgang til garasje plassen via en dør.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve salg av parkeringsplassen. Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende så langt bestemmelsen passer.

Garasje plass kan leies eller lånes ut etter følgende retningslinjer:

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og portåpnere, og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Den sameier som overdrar garasjeplass må sørge for at overdragelsen umiddelbart meldes til sameiets forretningsfører, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker.

Garasjeanlegget har et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal så langt mulig være tilgjengelig for garasjesameiere som er eier av eierseksjon i ett av eierseksjonssameiene i Seilduksgata 31 og Grüner Village, og som har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass. Sameiere med dokumentert behov for HC-plass kan be styret om å bistå med omdisponering slik at de får tilgang til HC-plass.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, **vedlegg 1**. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

En rekke p-plasser og boder er plassert med tilknytning til hverandre, og slik at adkomst til boden kun skjer via p-plassen. Fordeling og omfordeling av slike p-plasser og boder kan ikke gjøres adskilt.

Ved salg må selger eller kjøper av sameieandel med rett til den enkelte parkeringsplass selv sørge for at hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen blir overført til den nye sameier i grunnboken ved tinglysning.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver parkeringsplass én stemme.
(En plass har hjemmel til en ideell 1/100)

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene har stemt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Bruksretter i garasjelegget for overliggende eiendommer til boder og sykkelparkering m.m. kan ikke endres uten samtykke fra bruksrettshaverne.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Sameiermøtet kan også velge vararepresentanter til styret.

Styremedlemmer bør velges både fra Sameiet Seilduksgata 31 og Sameiet Grüner Village.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styret sameiet utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to – 2 – styremedlemmer i fellesskap.

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

§ 12 Ordensregler m.m.

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjelegget bortkommer, har sameier plikt til umiddelbart å melde fra om dette til styret.

Videre har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere for regning av den sameier som har mistet eller blitt fratatt nøkkel.

Av sikkerhetsgrunner tillates kun portåpnere med unik id – ikke klonede sendere. Det er en teknisk løsning som gjør at styret umiddelbart kan utestenge tapt portåpner. Godkjente ekstra garasjeåpnere kan kjøpes fra styret ferdig programmert. Dersom det oppdages bruk av klonede sendere, blir disse utestengt, noe som fører til at den originale senderen de ble klonet fra samtidig slutter å fungere.

Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjelegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte).

Nøkler og portåpner til parkeringsanlegget tillates ikke oppbevart i parkert bil.

Innbrudd i garasjen eller tyveri av nøkkel/garasjeportåpner skal alltid meldes til politiet.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig vedlike. Alt vedlikehold forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier, så fremt ikke annet følger av vedtektene eller særskilt vedtak. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Boder vedlikeholdes av det sameiet eller de sameiere som har bruksrett/nytte av bodene. Tekniske rom og installasjoner vedlikeholdes av det sameiet som har nytte av rommene/installasjonene.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller bruksrett skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Det vil si lik del pr. plass (1/100)

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser, boder eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e)/bruksrettshavere som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering. Kostnader som kun gjelder boder og tekniske rom dekkes av det sameiet eller de bruksrettshavere som har nytte av objektene.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Garasjeport
- b. Portåpner/GSM-key
- c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- d. Oppmerking av p-plasser

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til de respektive eierseksjonssameier.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter ikke utad for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



VEDTEKTER for SAMEIET GRÜNER VILLAGE

(Vedtatt i konstituerende møte 21.11.17 og endret 25.05.2020)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

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

Sameiet er et kombinasjonssameie av boligseksjoner og en næringsseksjon. Boligseksjonene skal kun brukes til bolig og kan ikke brukes til annet formål. Næringsseksjonen skal brukes til verksted-, restaurant-, nærings-, forretnings-, kontorvirksomhet mv., innenfor det godkjente reguleringsformål.

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

3. RETTLIG RÅDERETT

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

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

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

4.1 Generelt om bruken

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

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

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

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

Parkering er kun tillatt på plasser avsatt til parkeringsformål.

4.2 Fellesarealer beregnet til bruk for boligseksjonene og deres gjester

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

4.3 Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

4.5 Reklame og profilering

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

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

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

5. HUSORDENSREGLER

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

6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

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

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

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

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

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

7.1 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

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

7.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

7.3 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

7.4 Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner:

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

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

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

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

8. ANSVARET UTAD

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

9. LOVBESTEMT PANTERETT

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

10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

10.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

10.2 Deltakere

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

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

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

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

10.3 Ledelse og protokoll

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

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

10.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøte har hver seksjon en stemme.

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

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

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

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

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

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

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

10.5 Ugildhet i Årsmøter

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

10.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

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

11. STYRET

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets 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 sameiermøtet. Styret kan ikke fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

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

11.2 Valg av styre

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

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

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

11.3 Styremøter

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

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

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

11.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

11.5 Representasjon

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 60.

12. MINDRETALLSVERN

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

13. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

15. MISLIGHOLD

15.1 Pålegg om salg

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

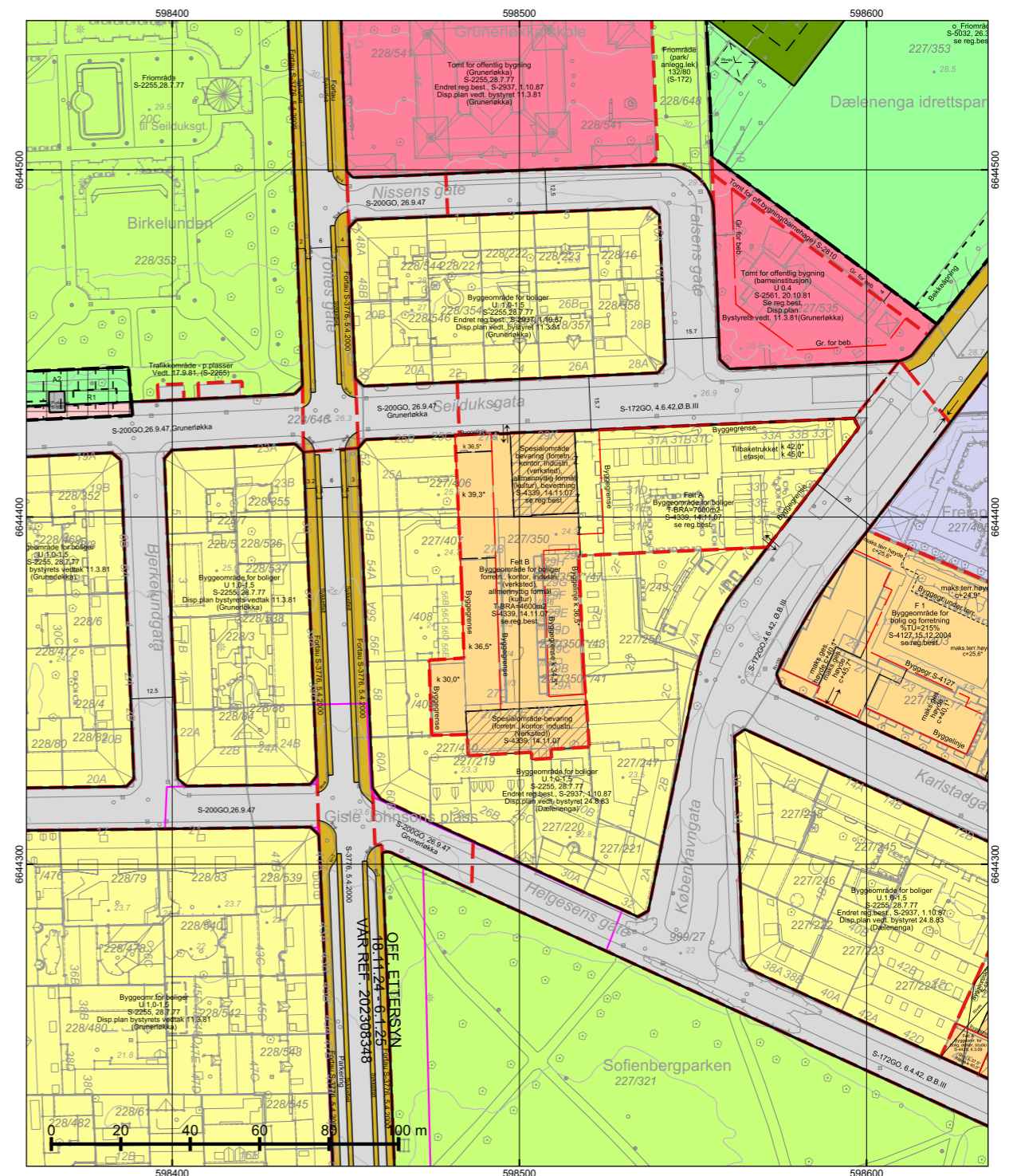
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

16. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



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

 <p>Dato: 06.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for. Kan ikke brukes til byggesak. 	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157422/ 86532234</p> <p>Deres ref.:</p> <p>Adresse: Seildukgata 27</p> <p>Gnr/Bnr: 227/350</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

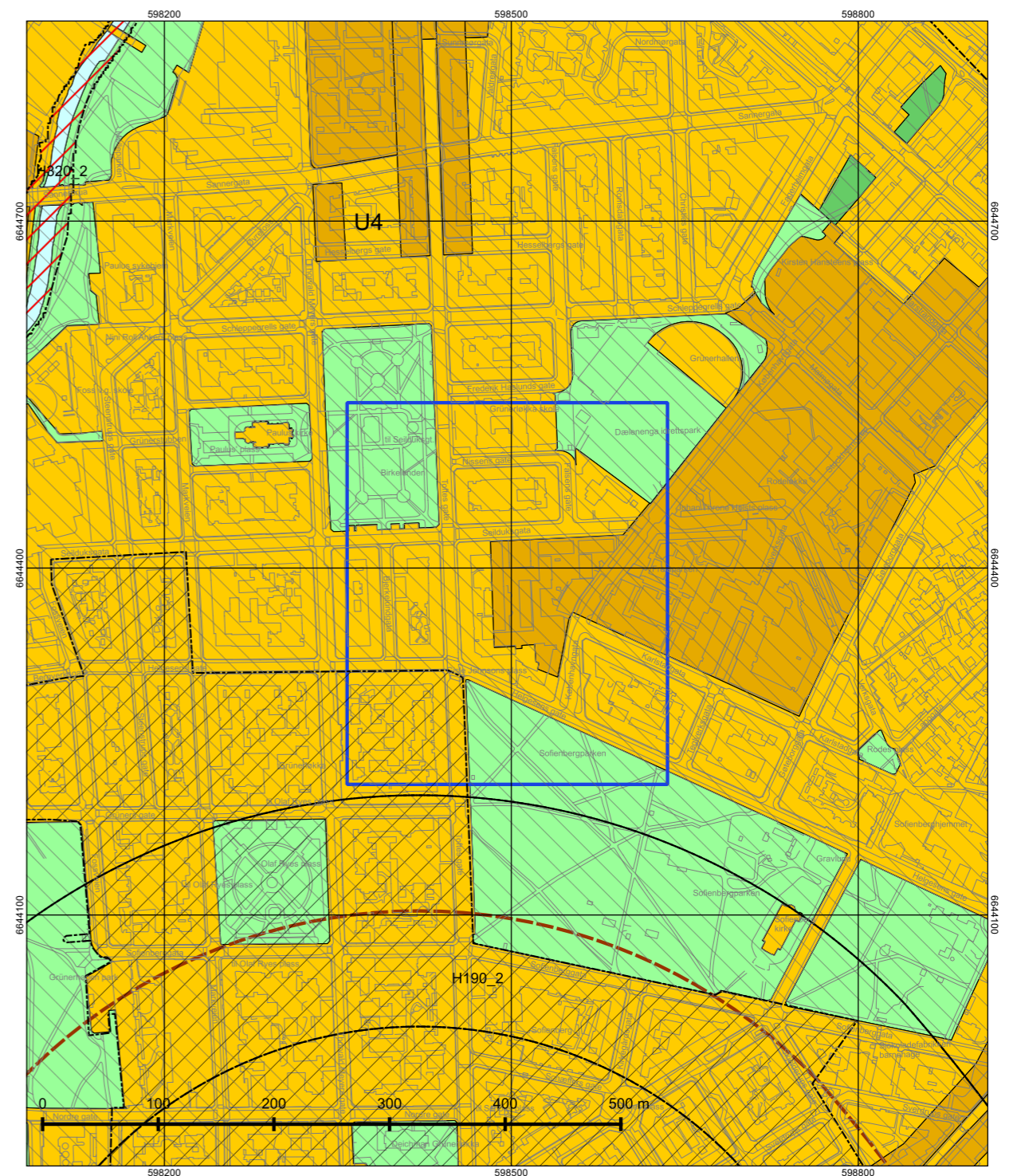
- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 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 (Dimensjonlinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



<p>Oslo</p> <p>Dato: 06.05.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 157422/86532234 Deres ref.:</p>	<p style="text-align: center;">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p style="text-align: right;">Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>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</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
---	---

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida-Amalie Larsen
SEILDUKSGATA 27C

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532234
9186702

Vår ref (Saksnr):

Dato: 06.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 350

Vi viser til bestilling av 20260506 for SEILDUKSGATA 27C.

GNR. 227 BNR. 350

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.2017.

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

3390.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 14 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

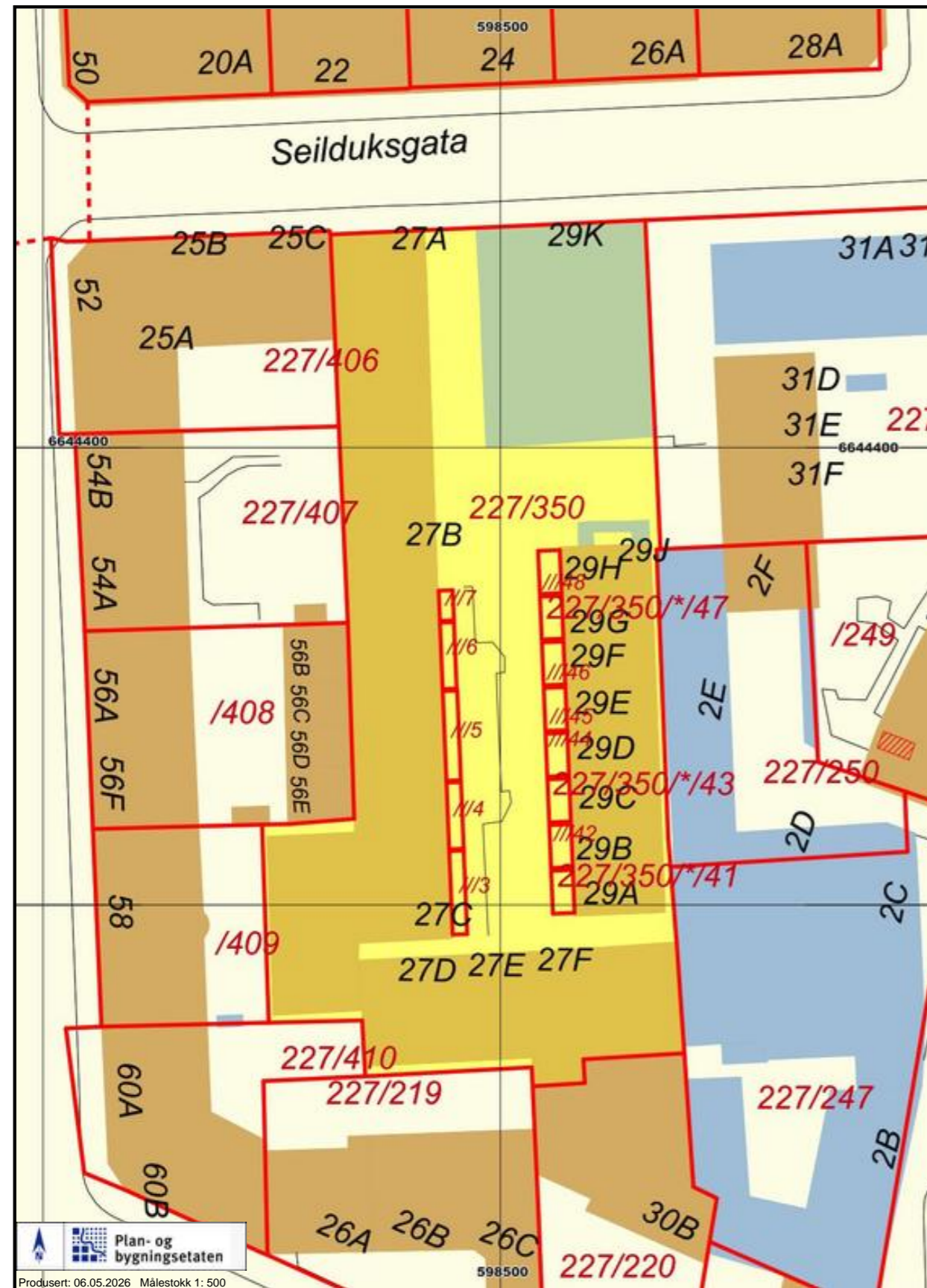
Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø 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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-4339

Endret reguleringsplan med reg.best. for Seilduksgata 25-31, som omreguleres til byggeområde boliger, byggeområde kontor, industri (verksted), spesialområde bevaring (kontor, industri (verksted), allmennyttig formål (kultur) og bevertning).

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200515082](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200515082

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pba.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SEILDUKSGATA 25 OG 31, Gnr. 227, bnr. 350 og 352

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr.OP2-200515082 alt. 2 og datert 28.06.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde - boliger (felt A)
- Byggeområde - boliger, forretning, kontor, industri (verksted) (felt B)
- Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, industri(verksted), allmennyttig formål (kultur), bevertning)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige angitt maks T-BRA for hvert felt. Bruksareal der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, medregnes ikke i T-BRA. Areal der avstand er mellom 0,5 m og 1,5 m, medregnes 50 % i T-BRA. Parkeringsplasser på terreng medregnes med 15 m² per plass i T-BRA.

Samlet bruksareal for forretning, kontor, industri (verksted) og bevertning, skal ikke overstige 5 000 m². Samlet forretningsareal for felt A og B skal ikke overstige 3 500 m² BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser, byggelinjer og høyder som angitt på plankartet. Det tillates heisoppbygg og trapperom inntil maks 3,3 m over maks gesimshøyde.

3.3 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Ventilasjonsrom skal plasseres i kjeller.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:100/200. Planen skal vise opparbeidet tomt.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreisvann, ved søknad om rammetillatelse.

For felt A skal utomhusplanen redegjøre for tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse av beplantning. Det skal vises tilrettelegging for bevaring av trær mot Seildukgata og eventuelt nyplantning av minst et større tre i gårdsrom.

For felt B skal utomhusplanen redegjøre for nødvendig areal for varelevering, sykkelparkering, eventuell beplantning og utforming av dekke.

3.5 Avkjørsel

Avkjørsel for hvert byggeområde skal være som vist med piler på plankartet.

3.6 Parkering

Parkering for begge felt skal anordnes i parkeringskjeller under terreng i felt A og B, og etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

3.7 Forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, tabell 2, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 4. Felt A, Byggeområde for bolig

4.1 Grad av utnyttelse.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7000 m².

4.2 Utforming

Svalganger tillates i mindre partier. Balkonger tillates utover byggegrense, med maks 1,5 m utover fasadelivet.

Det kan tillates strøktjenlig virksomhet i 1. etasje. Etasje på gateplan skal ha himlingshøyde minimum 3 meter, og ellers ha utforming som legger til rette for gateorientert virksomhet.

Alle leiligheter skal ha minst ett støybeskyttet rom for varig opphold.

4.3 Leilighetsfordeling

Maksimum 30 % 2-roms- og minimum 30 % 4-romsleiligheter eller større. Det tillates ikke 1-romsleiligheter.

4.4 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per bolig skal være MUA = 20 m². Minimum 50 % skal være på terreng. Utomhusarealene skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Felt B, Byggeområde for boliger, forretning, kontor, industri (verksted), allmennyttig formål (kultur).

5.1 Grad av utnyttelse.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4600 m².

5.2 Plassering og utforming

Forretning, kontor og industri (verksted), tillates etablert i 1. og 2. etasje, med maks 2100 m² BRA. Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn, ved støy eller på grunn av forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i tilgrensende boligområder.

Svalganger tillates i mindre partier. Balkonger tillates ikke utover byggegrensen. Alle leiligheter skal ha minst ett støybeskyttet rom for varig opphold.

5.3 Leiligheter

Maksimum 30 % 2-roms- og minimum 30 % 4-romsleiligheter eller større. Det tillates ikke 1-romsleiligheter.

5.4 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per bolig skal være MUA = 20 m². Takterrasse inngår som del av uteoppholdsarealet. Utomhusarealene skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6. Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, industri (verksted), allmennyttig formål (kultur), bevertning)

Allmennyttige formål og bevertning, tillates bare etablert i Støperiet.

Bygningene eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningenes eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRÜNER VILLAGE SEILDUKSGATA 27-29

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

§ 1 FORMÅL

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

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og stiller de samme kravene til seg selv man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

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

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

§ 2 RO OG ORDEN

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

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

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

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

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

1

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

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

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

§ 4 GARASJE/PARKERING

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

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

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

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

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

§ 5 DYREHOLD

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

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

2

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

§ 6 PARABOL, MARKISER M.V

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

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser

§ 7 SØPPEL

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

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

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

§ 8 FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

§9 SIKKERHET

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

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

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

§10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

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

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

§11 POSTKASSE SKILT

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

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

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

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

Styrets mailadresse er: grunervillage@gmail.com

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

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

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

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

§ 15 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

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

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2487
SAMEIET GRÜNER VILLAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRÜNER VILLAGE

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Grünerløkka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag til årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRÜNER VILLAGE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Kristian B. leder møtet.

Forslag til vedtak

Kristian Sagløyken Bøen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2487 SAMEIET GRÜNER VILLAGE - revisjonsberetning 2025.pdf
2. SAMEIET GRÜNER VILLAGE Årsregnskap 25.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

Sak 7

Innkomne forslag til årsmøte

Forslag fremmet av:

Ida Aas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om oppgradering av bakgården

Bakgården vår er et viktig fellesområde som brukes mye, men det er gjort lite for å videreutvikle arealet siden oppføringen i 2017. Jeg vil derfor foreslå et løft som kan gi økt trivsel, bedre utnyttelse av arealet og et mer innbydende gårdsrom for alle.

Forslaget omfatter blant annet et lite drivhus som grønt samlingspunkt, lekeområder for barna, sitteplasser, mer beplantning og bedre løsninger for sykler og vogner. Tiltakene er planlagt med hensyn til sikkerhet og fremkommelighet, og uten permanente inngrep.

Dette er en helhetlig oppgradering som vil styrke bomiljøet og øke attraktiviteten i sameiet, og flere av tiltakene kan gjennomføres helt eller delvis på dugnad.

Kostnadsrammen er estimert til inntil 100 000 kroner.

Forslag til vedtak

Ber årsmøtet om mandat til å se på mulighetene for oppgradering av bakgård/fellesareal i tråd med forslagene i vedlagt dokument og øvrige retningslinjer for fellesareal. Saksinnsender har tiltenkt styret denne rollen.

Vedlegg

3. Oppgradering av bakgård_årsmøte.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det har ikke kommet inn noen kandidater via digitalt forslag. Vidar, Fredrik og Kristian står på valg i år. Niklas og Ida ble valgt for 2 år i fjor.

Årsmøtet i år søker 1 leder, 1 medlem og 1 varamedlem. Vidar, Fredrik og Kristian tar gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar André Lund

Håper de fleste er fornøyde med jobben man gjør.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Frogner Juul
- Kristian Sagløyken Bøen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Frogner Juul
 - Kristian Sagløyken Bøen
-

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2025/2026

Styret har i 2025 arbeidet med flere ulike saker.

1. Pågående sak med Peab (taklekkasje)

Vi har hatt en pågående sak mot Peab siden januar 2023, knyttet til hull i taket i 27 D med påfølgende lekkasje i leiligheten under. Peab var inne og utførte tiltak, og to eksterne aktører samt forsikringsselskapet konkluderte med at årsaken var kondens. Styret vurderte dette som lite sannsynlig, da problemet ikke forsvant. Vi tok derfor saken videre og engasjerte et uavhengig firma som åpnet taket.

Undersøkelsene avdekket flere feil og mangler, blant annet hull i membranen på undertaket. Reparasjonen ble i første omgang dekket av sameiets oppsparte midler. Feilene er nå utbedret, og det har ikke vært lekkasjer siden.

I etterkant fulgte en lengre prosess med Peab for å få dekket kostnadene. Peab avviste ansvar og viste til utløpt garanti. Etter en omfattende prosess, der sameiet stevnet Peab og forsikringsselskapet hentet inn advokathjelp, ble saken behandlet i forliksrådet. Dommen gikk i sameiets favør, og Peab ble dømt til å dekke alle kostnader knyttet til saken. De har betalt.

2. Skadedyr i bakgården

Sommeren 2025 opplevde vi skadedyr i bakgården. Styret gjennomførte flere tiltak, både på egenhånd og i samarbeid med skadedyrfirma. Etter flere forsøk fant vi til slutt en løsning som ser ut til å ha hatt god effekt.

Vi oppfordrer alle beboere til å unngå å sette fra seg søppel utenfor dører og i fellesområder, samt å fjerne matrester. Dette tiltrekker fugler og skadedyr som vi ikke ønsker i sameiet.

Sameiet har inngått avtale med skadedyrfirma som vil følge opp dette videre.

3. Vedlikehold av takterrasse

Med god hjelp fra engasjerte naboer ble takterrassen i 3. etasje behandlet med to strøk vask og beis. Resultatet ble svært bra. Stor takk til alle som bidro!

4. Innbrudd og sikkerhet

Med varmere vær og økt aktivitet i byen har vi hatt noen tilfeller av innbrudd i bodområdene. Styret har derfor iverksatt flere tiltak utover tidligere sikkerhetstiltak.

Gjennom kameraovervåkning har vi i flere tilfeller klart å kartlegge hvordan uvedkommende tar seg inn. De gamle låsbeslagene er nå byttet ut med nyere og sikrere løsninger, og det er gjort tiltak ved inngangsdøren i 27A.

Vi oppfordrer alle beboere til å være oppmerksomme og melde fra dersom de observerer noe uvanlig.

5. Norgespris

Styret har inngått Norgespris-avtale på både strøm og fjernvarme.

6. Rømningsveier og fellesareal

Styret vil fremover ha økt fokus på orden i fellesarealer, særlig i bodområder som fungerer som rømningsveier. Dette har vært et tema ved gjennomgang av brannsikkerheten, og vi vil følge dette opp videre.

7. Ny grill på takterrassen

Det er kjøpt inn ny grill til den store takterrassen, til glede for alle beboere.

8. Økonomisk gjennomgang og avgjørelse om å ikke øke felleskostnader i 2026

OBOS anbefalte at sameiet økte felleskostnadene ved inngangen av 2026. Styret besluttet likevel å ikke gjennomføre dette nå. Grunnet økte utgifter, spesielt eiendomsskatt, er det sannsynlig med en økning i 2026.

Takk til Fellesverkstedet

Styret ønsker også å rette en stor takk til vår eminente nabo, Fellesverkstedet, som bistår oss med ulike oppgaver. Dette settes stor pris på av oss alle. De fortjener også mye av æren for at porten raskt kom på plass igjen etter at søppelbilen kjørte på den.



Til årsmøtet i SAMEIET GRÜNER VILLAGE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET GRÜNER VILLAGE 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 oppfylder 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

9 a 2027 SAMEIET GRÜNER VILLAGE - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

PROAKTIV.NO



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET GRÜNER VILLAGE
ORG.NR. 920010873, KLIENTNR. 2487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 927 400	2 856 489	2 801 000	2 927 000
Andre inntekter	3	11 520	18 505	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 938 920	2 874 994	2 801 000	2 927 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 561	-62 560	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-160 000	-120 000	-125 000	-160 000
Avskrivninger	12	-10 333	-10 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 750	-11 125	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-130 405	-124 448	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-10 155	-776	0	0
Drift og vedlikehold	7	-787 279	-301 646	-313 000	-317 350
Forsikringer		-197 631	-182 639	-180 000	-201 600
					-1 043
Kommunale avgifter	8	-942 854	-860 572	-993 094	583
Energi/fyring	9	-864 526	-867 325	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 590	-155 520	-161 000	-165 830
Andre driftskostnader	10	-168 880	-175 583	-193 000	-194 050
					-3 048
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 468 962	-2 872 526	-2 925 094	713
DRIFTSRESULTAT		-530 042	2 468	-124 094	-121 713
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 151	42 853	25 000	25 000
Finanskostnader		0	-73	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 151	42 780	25 000	25 000
ÅRSRESULTAT		-489 892	45 248	-99 094	-96 713
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	45 248		
Fra opptjent egenkapital:		-489 892	0		

SAMEIET GRÜNER VILLAGE
ORG.NR. 920010873, KLIENTNR. 2487

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	10 334	20 667
SUM ANLEGGSMIDLER		10 334	20 667
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		254	1 518
Forskuddsbetalte kostnader		68 517	76 131
Andre kortsiktige fordringer	13	15 234	0
Driftskonto OBOS-banken		376 689	905 731
Sparekonto OBOS-banken		1 106 191	1 068 908
SUM OMLØPSMIDLER		1 566 885	2 052 288
SUM EIENDELER		1 577 219	2 072 955
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 370 934	1 860 826
SUM EGENKAPITAL		1 370 934	1 860 826
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 497	40 407
Leverandørgjeld		164 788	161 556
Skyldige offentlige avgifter		0	776
Annen kortsiktig gjeld		0	9 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 285	212 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 577 219	2 072 955
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Sameiet Grüner Village

Vidar André Lund Fredrik Frogner Juul Kristian Sagløyken Bøen

Niklas Erik Fjällstål Nordquist Ida Øverjordet Aas

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 avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Administrasjon Næring	3 120
Akonto fjernvarme næring	145 572
Felleskostnader	2 559 816
Felleskostnad næring	71 352
Bredbånd	141 300
Akonto kommunale avgifter næring	6 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 927 400

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

A-konto avregning 2025 Fellesverket	11 520
SUM ANDRE INNTEKTER	11 520

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 561
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 561

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-160 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 322
---	--------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 750
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-14 750
-----------------------------	----------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-270 702
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-120 803
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-9 379
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 742
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 683
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-230 775
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 514
--------------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 682
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-787 279
---------------------------------	-----------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-592 985
----------------------	----------

Feie- og tilsynsgebyr	-243
-----------------------	------

Renovasjonsgebyr	-349 627
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-942 854
-------------------------------	-----------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-127 292
------------------	----------

Fjernvarme	-737 234
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-864 526
----------------------------	-----------------

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 750
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
-----------------------------	--------

Renhold ved firmaer	-115 801
---------------------	----------

Andre driftskostnader	-1 616
-----------------------	--------

Kontor- og datarekvisita	-760
--------------------------	------

Trykksaker	-12
------------	-----

Andre kostnader tillitsvalgte	-3 322
-------------------------------	--------

Porto	-125
-------	------

Kontingenter	-3 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 258
--------------------	--------

Øreavrunding	1
--------------	---

Velferdskostnader	-14 537
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 880
----------------------------------	-----------------

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 414
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 283
------------------------------------	--------

Andre renteinntekter	454
----------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	40 151
----------------------------	---------------

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
-----------	--

Tilgang 2024	31 000
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-10 333
---------------------	---------

Avskrevet i år	-10 333
----------------	---------

	10 334
--	--------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	10 334
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-10 333****NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for akonto avregning 2025 Fellesverket	11 520
---	--------

Avsatt for felleskostnader desember 2025	3 714
--	-------

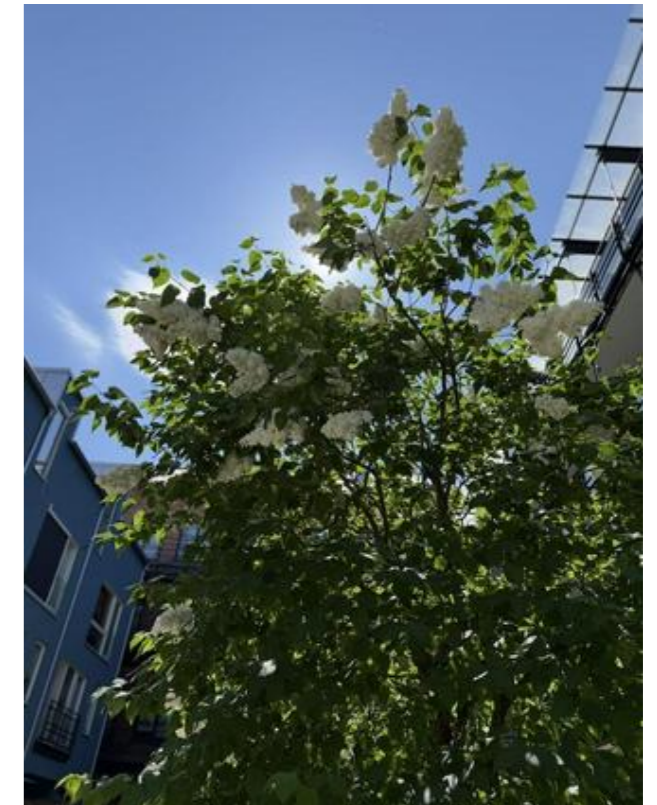
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 234
---	---------------

Forslag til oppgradering av bakgård

Bedre trivsel, økt bruksverdi og tilpasset dagens behov

Et lite løft – stor effekt

- Økt trivsel for beboere
- Bedre tilpasset barnefamilier
- Økt attraktivitet og verdi for alle eiere
- Tiltakene er mulig å gjennomføre delvis på dugnad



Hvorfor oppgradere bakgården?

- Ikke oppgradert siden 2017
- Stor økning i barnefamilier
- Høy bruk av uteområdet
- Potensial for økt trivsel og verdi
- Sørger for visuell helhet, framfor at folk innreder selv

Forslag til tiltak →

Viktig: fremkommelighet og sikkerhet ivaretas

- Tiltakene plasseres uten å hindre adkomst
 - Alt kan enkelt flyttes/kjøres over
- Møbler/gjenstander tilpasset små areal
- Tilstrekkelig plass for utrykningskjøretøy
- Ingen permanente inngrep i kritiske soner

Tiltak 1

Et lite drivhus som grønt samlingspunkt

- Gir mulighet for dyrking av urter, grønnsaker og blomster
- Kan brukes av både barn og voksne – lavterskel aktivitet
- Skaper et mer levende og frodig gårdsrom



Vedlegg 3



Grüner Village - våren 2026

Oppgradering av bakgårtd_allirmøte.pdf

Tiltak 2

Lekehus og sandkasse

- Lekestue i moderne design + tilhørende lekekjøkken
- Sandkasse med lokk som også fungerer som benk



Vedlegg 3



Grüner Village - våren 2026



Oppgradering av bakgårtd_allirmøte.pdf



Tiltak 3 Sitteplasser til store og små

- Piknikbord til voksne og barn
- Samlingspunkt for beboere
- Plasseres langs hekken ved brannhydrant
- Forhindrer at plassen brukes som parkeringsplass
- Kan enkelt flyttes ved behov
- Kanskje de kan lages på Fellesverkstedet?



Vedlegg 3



22 av 28
Grüner Village - våren 2026



Oppgradering av bakgård_airs møte.pdf

Tiltak 4 Plantekasser og grønt uttrykk

- Samme stil som eksisterende kasser
- Gir helhetlig og mer innbydende bakgård
- Øker trivsel og estetisk verdi



Vedlegg 3



Oppgradering av bakgård_airs møte.pdf



Tiltak 5

Overbygg innerst i hjørnet ved murbygget

- Plass til vogner/sykler/elsykler
- Er allerede takrenne installert
- Vil bidra til mindre mose og fukt
- Det er ikke plass til elsykler i våre eksisterende sykkelboder



Vedlegg 3

Grüner Village - våren 2026

Oppgradering av bakgårdsrommet.pdf

Tiltak 6

Klatre/lekesone under trapp ++

- Mulig klatre-/lekeområde/huske under trapp
- Krever spesialunderlag
 - Kan vurderes som fase 2



Vedlegg 3

25 av 28

Grüner Village - våren 2026

Oppgradering av bakgårdsrommet.pdf

Andre tiltak

- Spyle og male vegger som er slitt
- Male port/dør ved inngang
- Fjerne mose og gress fra brostein
- Male metallstolper ihht. forskrift
- Sensor på portdør som stopper om noe kommer i klem foran/bak

Vedlegg 3

26 av 28
Grüner Village - våren 2026

Oppgradering av bakgård_aalrsmøte.pdf

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Seilduksgata 27C, 0553 OSLO. Gnr. 227, bnr. 350, snr. 13 i Sameiet Grüner Village, oppdragsnr.: 1000260056
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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


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

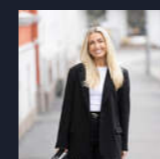
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



 proaktiv.no



Ida-Amalie Larsen
Daglig leder / Partner / Megler
MNEF
469 42 68
ial@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no