# Seilduksgata 27D, 0553 OSLO



PROPR.NO

**Selger**
Hanna Elise Kavli Lund
95184108

**Prisantydning**
5 840 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 301 Gnr. 227 Bnr. 350 Snr. 75

# En perle av en toppleilighet beliggende i indre bakgård i totalrenovert bygg. Svært attraktivt på øvre Grünerløkka.

**PRISANTYDNING**
kr 5 840 000 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 334 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
52kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
8kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
5

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
3 390kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1899



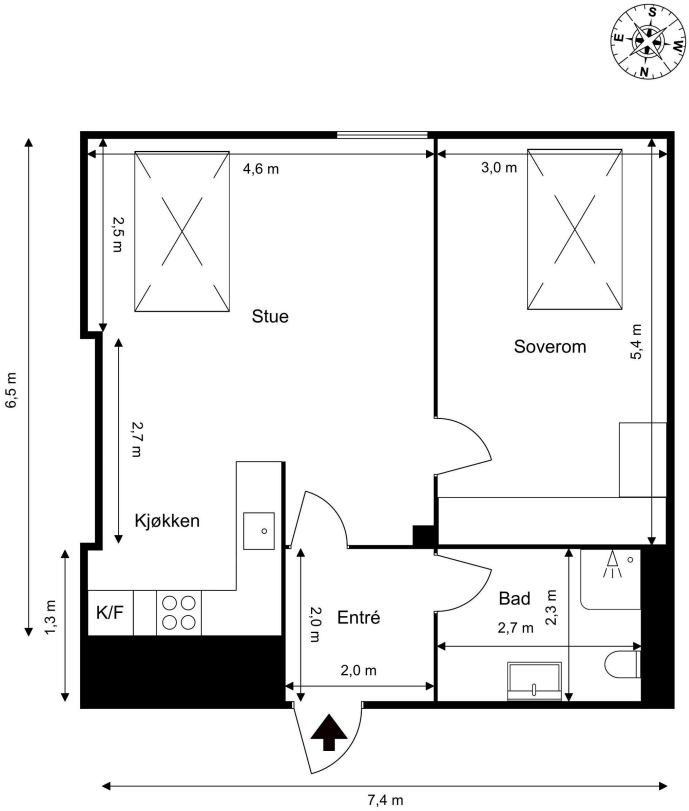
En perle av en topp- og endeleilighet beliggende i indre bakgård i svært attraktivt område på øvre Grünerløkka.



Leiligheten har fjernvarme, balansert ventilasjon og et svært behagelig innemiljø.



Med skråtak og takhøyde på over 3 meter oppleves leiligheten svært romslig og lys.





Her har du lave felleskostnader som inkluderer fjernvarme, varmtvann, bredbånd, gang/trappevask og vedlikehold.





Utsikt fra leiligheten

Stille oase midt på travle Løkka.





Vinduskarmen er godt egnet for å nyte morgenkaffe i soloppgang.



Leiligheten har enstavs parkett i eik fra 2017



Kjøkken fra HTH 2017





Orginale bjelker



Stort soverom uten innsyn



Utsyn mot Ekeberg og Plaza, eller sovne med utsikt til stjernehimmel.







Her er det god plass, både til skap og eventuelt et skrivebord om man skulle ville jobbe hjemmefra.




Stort bad fra 2017 med plass til vaskemaskin og tørketrommel samt oppbevaringsmøbler.





Her er også god takhøyde



Romslig gang med plass til yttertøy. I tillegg har



Romslig gang med plass til yttertøy. I tillegg har leiligheten både sportsbod i 1.etg og kjellerbod, begge av god størrelse.



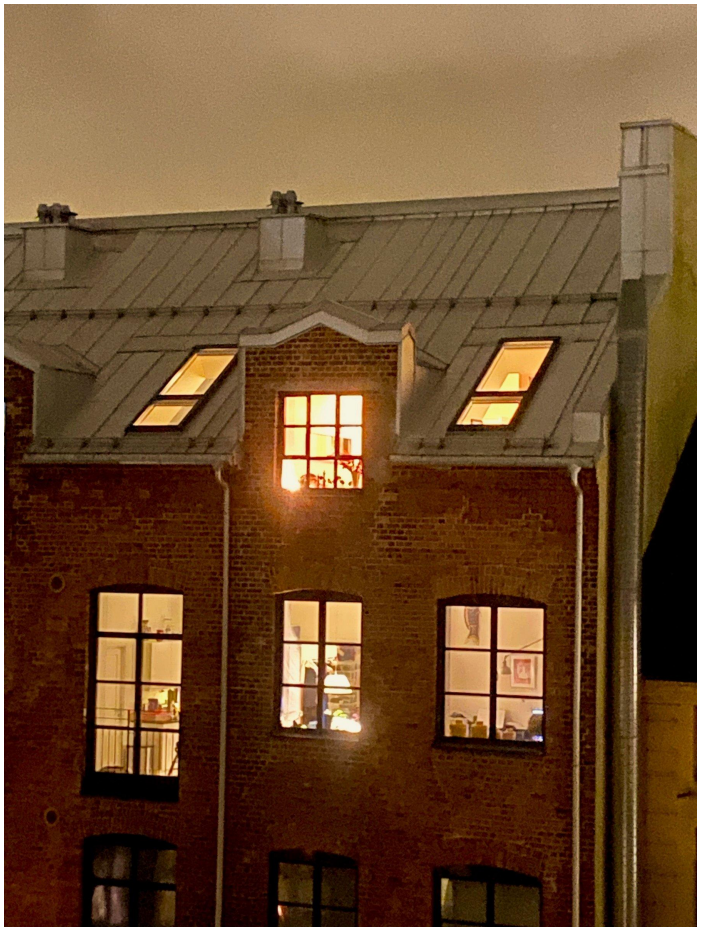
Fra heis er det en lang felles innendørs gang, før man kommer til den siste leiligheten i toppetasjen.



Sameiet har to felles takterasser med utekjøkken, grill, dart, loungegrupper, langbord og solsenger. Når våren og sommeren kommer, er dette stedet å invitere venner på middag. Nå på vinteren ligger den i dvale.



Inngang fra Seilduksgata. Til venstre www.fellesverkstedet.no. Ideell organisasjon som tilbyr rimelige produksjonsfasiliteter for de som lever av å lage ting. De har verktøy, maskiner, erfaring og arbeidsplass om det skulle ønskes.



Leiligheten er sørvendt, beliggende i indre bakgård.



Soloppgang og utsikt fra leiligheten



Når snøen laver ned, legger noen inn ekstra innsats for naboene i sameiet Grüner Village.



Muligheter å leie/kjøpe egen parkeringsplass med el-lader i kjeller med tilgang fra 5.etg via heis. Nåværende eier leier garasjeplass, og sameiet har forkjøpsrett når plasser legges ut til salgs. Ellers er det felles sykkelrom, beboerparkering i gata.



Leiligheten befinner seg midt mellom
Sofienbergparken...



..og Birkelunden



Birkelunden



Laasefabrikken noen år før totalrenovering 2017: Trio Fabrikker / A/S De forenede norske Laase- og Beslagfabriker. CC BY-SA Teigen fotoatelier / DEXTRA Photo

# Om boligen

Beliggenheten av denne nydelige leiligheten, er tilbaketrukket i indre gård med sørvendt utsikt, som gir ro og lys bare et halvt kvartal fra cafelivet på Grünerløkka. Leiligheten tilbyr en praktisk og moderne boligløsning i 5. etasje med heis. Med sine 52 kvm og store rom med åpen kjøkkenløsning har den alt man trenger. To store felles takterrasser i sameiet. Bygget ble totalrenovert i 2017 som en del av prosjektet Grüner Village. Den generelle standarden er høy (TG1), med moderne fasiliteter og lave fellesutgifter som inkluderer fjernvarme, og lave strømkostnader. Leiligheten har heisadkomst, sentral beliggenhet, bredbånd og balansert ventilasjon for god luftkvalitet. Muligheter for leie/kjøp av parkeringsplass i kjelleren og det er tillatt med kjæledyr i sameiet. Leiligheten har kun hatt én eier. Her får man en komfortabel og funksjonell boligopplevelse på beste Grünerløkka. Godt naboskap og høy trivselsfaktor!

# Beliggenhet

Seilduksgata ligger i det populære og livlige området på Grünerløkka i Oslo. Nabolaget har et urbant miljø med flotte kafeer, restauranter, barer og butikker i nærheten. Det er også mange parker og grøntområder i området, som gir muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Nabolaget er preget av en blanding av gammel og moderne arkitektur, og det er et yrende kulturliv med ulike arrangementer og aktiviteter. Transportmulighetene er gode, med nærhet til offentlig transport og sykkelveier. Alt i alt er dette et svært attraktivt sted å bo.

# Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Leiligheten er selveier, uten forkjøpsrett. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

# Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
146 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

157 990 kr (Omkostninger totalt)

---

5 997 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Seilduksgata 27 D, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 350, snr. 75

**Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 52 m²**



**Befaringsdato:** 08.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25199 **Referansenummer:** IK1732

**Autorisert foretak:** FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

**Rapportansvarlig**



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

# 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 fuktsøk.

## 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.

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# 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

Bygningen stod ferdig på 1800-tallet og rehabiliteringsprosjekt/nybygg i 2017. Boligblokk med saltak tekket med stål/aluminiumsplater. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade med teglstein og malte flater. Fundamenter i gråstein og grunnmur i gråstein/teglstein med betongsåle fundamentert til antatt leire som er vanlig på Grunerløkka.

## Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Takhøyde ble i stue målt til 3m.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

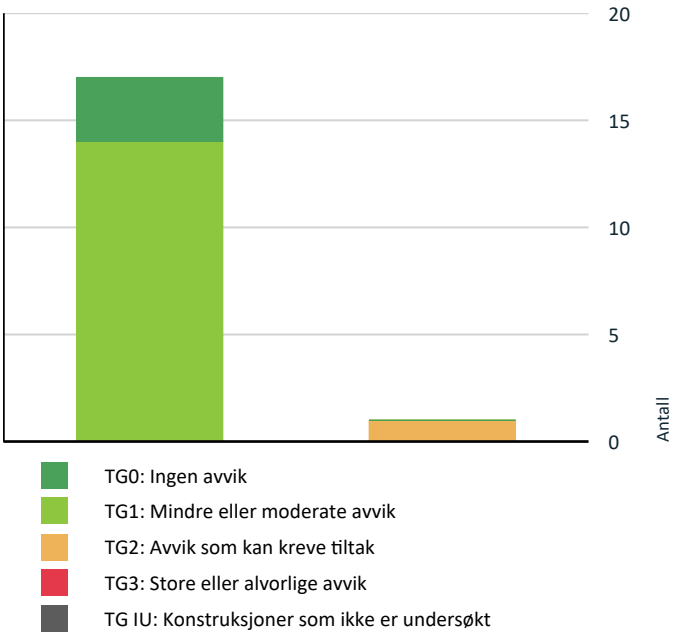
- Det foreligger ikke tegninger

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Seilduksgata 27 D, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 350
0301 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

Parkett under kjøleskap har fuktskader.

Takhøyde ble i stue målt til 3m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 5mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Helse, miljø og sikkerhet

Brannceller: Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift?
Nei.

Rømningsvei: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei?
Nei.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført uten påvisning av unormale forhold. Fuktmåling i kryssfiner er gjennomført med pigg-elektroder, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningssakkyndig 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.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Til min kjennskap, installert ved totalrenovering av sameiet, ferdigstilt 2017.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Installert ved totalrenovering av sameiet, ferdigstilt 2017.**

5. 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?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ja I 2025, utbedret av elektriker og foreligger samsvarserklæring**

**Generelt om anlegget**

8. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. 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?
    **Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).**

# Tilstandsrapport

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

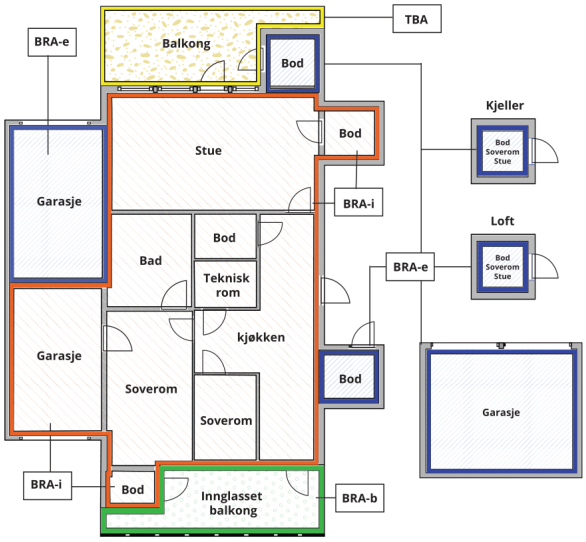
## Hva er måleverdig areal?

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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 52 | | | 52 | |
| 1. Etasje | | 3 | | 3 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **52** | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, kjøkken, soverom, stue, entré | | |
| 1. Etasje | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer to boder: én bod i 1. etasje merket K47, målt til ca. 3,17 m², samt én bod i kjeller merket nr. 139, målt til ca. 5,48 m².

—

Arealer er oppmålt med laser etter beste skjønn. Det må tas høyde for mindre avvik, og arealer er avrundet til nærmeste halve kvadratmeter i tråd med vanlig praksis.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.1.2026 | Niklas Lorentzen | Takstingeniør |
| | Hanna Kavli Lund | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 227 | 350 | | 75 | 3244 m² | Iflg Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Seilduksgata 27 D

**Hjemmelshaver**
Lund Hanna Elise Kavli

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 08.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 08.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 08.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland/Ambita | 08.01.2026 | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Egenerklæring

**Seilduksgata 27D, 0553 OSLO**

**08 Jan 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Seilduksgata 27D | Seilduksgata 27D | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2017

**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.**

Hele perioden, med unntak av 1,5 år utleie 2019-2020

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 1581995

## Informasjon om selger

**Selger**

Lund, Hanna Elise Kavli

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ødelagt termostat, ny montert av av elektriker i 2025. Lukkemekanikken på inspeksjonsluke bad fungerer ikke.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny termostat og jording tilkoblet, og oppgradert lys over vask.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriske AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Isolering av vinduskarm stue og i bjelke mot vegg på soverom, arbeid utført av utbygger som del av reklamasjon.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LP Bygg for Peab

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i kjeller der sameiet har boder, sameiet har hatt sak med utbygger grunnet flassende maling. Lekkasje fra avløpsrør i 2025 ble utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Leiligheten har 1 bod i kjeller, flassende maling i boden, utbygger satt opp plater langs veggene.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Varmegang i sikringsskap 2025, oppdaget etter bytte av termostat og jording på bad. Ble utbedret og gjennomgått, og byttet sikringer.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmegang i sikringsskap 2025, oppdaget etter bytte av termostat og jording på bad. Ble utbedret og gjennomgått, og byttet sikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp, men tror en del av dette systemet også er sameiets, da sameiet bekoster noe vedlikehold av dette. Kjenner ikke til detaljene i hva som er privat og hva som er offentlig.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har ikke vært feil i denne leiligheten, men sameiet hadde lekkasje fra avløpsrør naboeiendom til kjellerboder, som ble utbedret og avsluttet 2025.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rens/vedlikehold av ventilasjonsrør

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Serwent

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Var en rotte i bakgården i 2025, ble satt opp feller av sameiet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Parkett under kjøleskap er noe skadet.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 13407181**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Lund, Hanna Elise Kavli** | **2026-01-08** |

Identification

bankID Lund, Hanna Elise Kavli

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Lund, Hanna Elise Kavli | 08/01-2026 00:08:27 | BANKID |

PROPR.NO

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

# VEDTEKTER

# for

# SAMEIET GRÜNER VILLAGE

(Vedtatt i konstituerende møte 21.11.17 og endret 25.05.2020)

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

## 2. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

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

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

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

## 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

## 4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

### 4.1 Generelt om bruken

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

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

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

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

Parkering er kun tillatt på plasser avsatt til parkeringsformål.

### 4.2 Fellesarealer beregnet til bruk for boligseksjonene og deres gjester

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

### 4.3 Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

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

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

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

### 4.5 Reklame og profilering

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

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

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

## 5. HUSORDENSREGLER

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

## 6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

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

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

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

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

## 7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

### 7.1 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

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

### 7.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

### 7.3 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

### 7.4 Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner:

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

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

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

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

## 8. ANSVARET UTAD

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

## 9. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 fratre,
7) behandle forslag fra styret og
8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

## 11. STYRET

### 11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets 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 framtredende 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET GRÜNER VILLAGE

**Organisasjonsnummer:** 920010873
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 10:00 til 9. oktober kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Roger Bakken og Stian vang Garberg velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av revisor

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å velge PwC Assuranse AS org. nr. 834 836 912 til revisor for sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRÜNER VILLAGE
# SEILDUKSGATA 27-29

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

## § 1 FORMÅL

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

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

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

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

## § 2 RO OG ORDEN

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

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

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

## § 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

## § 4 GARASJE/PARKERING

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

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

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

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

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

## § 5 DYREHOLD

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

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelsene 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.

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. Søppelposer 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 borttauet 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 inngangs-dørene. 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 Seilduksgata 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 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

## § 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

## § 17 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

22. mai 2025 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Vedlikeholdsfond
9. Beredskap
10. 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.

**Forslag til vedtak**

Arfinn Groven 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

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.

**Vedlegg**

1. 2487 SAMEIET GRÜNER VILLAGE Årsregnskap.pdf
2. 2487 Sameiet Grüner Village.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

I tillegg vedtas egen godtgjørelse til Vidar på kr 50 000,- for utførte vaktmestertjenester

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000. Andre honorarer kr 50 000 til Vidar for utførte vaktmestertjenester.

---

Sak 7

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Revisoren AS har meldt opphør av engasjement og styret har innhentet tilbud fra to revisorer:

BDO: Kr 8 901 ex mva

PWC: Kr 7 400 ekskl ma

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler årsmøtet å velge PWC både grunnet pris og at garasjesameiet har innstilt på valg av amme revisor..

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger PWC som revisor for regnskapsåret 2025

---

Sak 8

## Vedlikeholdsfond

**Forslag fremmet av:**
Tone Rorud Ekman

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bygningsmassen nærmer seg 10 år, og behov for utvidet vedlikehold vil gjøre seg gjeldende om noen år. I stedet for å øke fellesutgifter drastisk på et fremtidig tidspunkt, er det smart å begynne sparing i forkant. Avsetning til et vedlikeholdsfond skal i prinsipp settes på egen konto og kun benyttes til dette formålet.

**Forslag til vedtak**

Fellesutgifter økes med 5 %. NB, med fellesutgifter menes netto fellesutgifter og ikke totale inkludert nett og strøm.

---

Sak 9

## Beredskap

**Forslag fremmet av:**
Hanna Elise Kavli Lund

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I anledning verdenssituasjonen, er fokuset på beredskap større enn på mange år. Hvordan ser dette ut i sameiet, for eksempel dersom strømmen skulle forsvinne i perioder?  Eller ved andre situasjoner som skulle kunne oppstå i årene som kommer. Er det tiltak vi kan og kanskje bør gjøre i sameiet i forhold til beredskap?

**Forslag til vedtak**
Sameiet nedsetter en arbeidsgruppe som skal kartlegge utfordringer som kan oppstå, og forslag til eventuelle tiltak som kan utføres i sameiet i årene fremover, for å bidra til bedre beredskap for alle beboere.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Niklas Erik Fjällstål Nordquist

  Jeg er en engasjert og organisert beboer som brenner for sameiet vårt og ønsker å gjøre en innsats for å bevare og styrke det. Tidligere Officer fra Forsvaret med erfaring fra mange verdens land, som nå bor i Oslo med familie/barn og liker å engasjere meg for nærmiljøet.

---

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret i styreperioden 2024/2025 bestod av Kristian, Chalak, Arnfinn, Fredrik og Vidar.

Styret samarbeider med styrene i Seilduksgata 31-33 og Seilduksgata garasjeanlegg. De 3 styrene jobber selvstendig, men koordinerer seg i saker der dette er nødvendig eller fordelaktig.

Styret behandler mange henvendelser fra sameiere, leverandører, en del av disse sakene behandler vi fortløpende og mer effektivt  på chat eller videomøte enn ved å samle opptil ordinære styremøter.

### Vannlekkasje 5. etg, K-bygg:

Det har vært vannskade ved to anledninger; janaur 2023 (innenfor garantitiden med noen dager). Senere ny vannskade samme sted og leilighet i januar 2024.

Dette har krevd masse oppfølgning og mye jobb. Vært flere eksterne firmaer innom, Peab, forsikringsselskap og generelt vært veldig mye jobb som endte med en utbedring på tak i K-bygget.

### Oppfølging av serviceavtaler.

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

### Heis

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

### Pumper i kjeller

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

### Vedlikehold fremover

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

### Lekkasje i kjeller

Vi var en i en lang periode plaget med en veldig kloakk lukt i murbygget hvor styret ikke klarte å lokalisere denne lukten og vi anbefalte alle å sjekke bodene sine. Så fikk vi inn et tips fra en beboer som vi fulgte opp og som viste seg å stemme. Her hadde det i kjelleren til nabo sameiet vært et rør som hadde sklidd ut og all kloakk rant inn i en bod med tilknytning til vårt sameie .

Var nesten 3000 liter med kloakk som hadde fylt seg i den boden. Vi fikk tak i et firma og tømt den boden og desinfisert og vasket ned så dette skal nå være i orden.

**SAMEIET GRÜNER VILLAGE**
**ORG.NR. 920 010 873, KUNDENR. 2487**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 856 489 | 2 801 076 | 2 801 000 | 2 801 000 |
| Andre inntekter | 3 | 18 505 | 73 869 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 874 994** | **2 874 945** | **2 801 000** | **2 801 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -22 560 | -15 510 | -15 510 | -16 000 |
| Styrehonorar | 5 | -160 000 | -110 000 | -140 000 | -125 000 |
| Avskrivninger | 14 | -10 333 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 125 | -11 000 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -124 448 | -118 350 | -125 500 | -132 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -776 | -3 438 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -301 646 | -405 153 | -307 500 | -313 000 |
| Forsikringer | | -182 639 | -171 245 | -150 000 | -180 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -860 572 | -737 603 | -854 234 | -993 094 |
| Energi/fyring | 10 | -867 325 | -950 976 | -800 000 | -800 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -155 520 | -148 150 | -155 000 | -161 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -175 583 | -172 446 | -223 000 | -193 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 872 526** | **-2 843 871** | **-2 782 744** | **-2 925 094** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 468** | **31 075** | **18 256** | **-124 094** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 42 853 | 34 380 | 0 | 25 000 |
| Finanskostnader | 13 | -73 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **42 780** | **34 380** | **0** | **25 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **45 248** | **65 455** | **18 256** | **-99 094** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 45 248 | 65 455 | | |

# BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 20 667 | 0 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **20 667** | **0** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 1 518 | 8 172 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 76 131 | 58 877 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 73 869 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 905 731 | 887 677 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 068 908 | 1 031 623 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 052 288** | **2 060 217** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 072 955** | **2 060 217** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | .. Lgføfø,llv | 1 815 578 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 860 826** | **1 815 578** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 40 407 | 51 705 |
| Leverandørgjeld | | 161 556 | 192 935 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 776 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 9 391 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **212 129** | **244 640** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 072 955** | **2 060 217** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo,28.04.2025
Styret i Sameiet Grüner Village

Vidar André Lund/s/ Fredrik Frogner Juul/s/ Chalak Kaveh/s/

Kristian Sagløkken Bøen/s/ Arnfinn Groven/s/

**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.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 507 376 |
| Bredbånd | 141 300 |
| Akonto fjernvarme næring | 127 401 |
| Felleskostnader næring | 71 352 |
| Akonto kommunale avgifter næring | 5 940 |
| Administrasjon næring | 3 120 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 856 489** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Opprydding kundereskontro | 34 |
| Korrigert avregning 2023 Fellesverket | 18 471 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **18 505** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -22 560 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-22 560** |

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 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 767, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -776 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-776** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -28 175 |
| Drift/vedlikehold VVS | -34 904 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 806 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -3 891 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -82 112 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -96 608 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -40 164 |
| Kostnader dugnader | -7 987 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-301 646** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -527 323 |
| Feieavgift | -272 |
| Renovasjonsavgift | -332 978 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-860 572** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -122 460 |
| Fjernvarme | -744 866 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-867 325** |

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -8 786 |
| Håndverktøy | -1 372 |
| Lyspærer og sikringer | -13 120 |
| Renhold ved firmaer | -132 775 |
| Andre fremmede tjenester | -1 638 |
| Trykksaker | -2 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 767 |
| Andre kontorkostnader | -1 500 |
| Porto | -25 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 235 |
| Velferdskostnader | -8 264 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-175 583** |

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 42 329 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 524 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **42 853** |

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -73 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-73** |

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2024 | 31 000 | |
| Avskrevet i år | -10 333 | |
| | | 20 667 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **20 667** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-10 333** |

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt for styrehonorar 2023/2024, utbetalt i 2025 | -5 500 |
| Avregning 2024, Fellesverket | -3 891 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-9 391** |

Til årsmøtet i
Sameiet Grüner Village

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*
Vi har revidert Sameiet Grüner Village sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 45.248. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

*Grunnlag for konklusjonen*
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

*Styrets ansvar for årsregnskapet*
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret 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 avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Strømmen 2. mai 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
**Selskapsnummer:** 2487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRÜNER VILLAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 10:00 og lukker 9. oktober kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2487

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

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

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.

**Forslag til vedtak**

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Roger Bakken og Stian vang Garberg velges

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
**Selskapsnummer:** 2487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRÜNER VILLAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Roger Bakken og Stian vang Garberg velges

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av revisor**

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRÜNER VILLAGE

**Organisasjonsnummer:** 920010873
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Grünerløkka Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registrering i fremmøteliste som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Stian Vang Garberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

I tillegg vedtas egen godtgjørelse til Vidar på kr 50 000,- for utførte vaktmestertjenester

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000. Andre honorarer kr 50 000 til Vidar for utførte vaktmestertjenester.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av revisor

Revisoren AS har meldt opphør av engasjement og styret har innhentet tilbud fra to revisorer:

BDO: Kr 8 901 ex mva

PWC: Kr 7 400 ekskl ma

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler årsmøtet å velge PWC både grunnet pris og at garasjesameiet har innstilt på valg av amme revisor..

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PWC som revisor for regnskapsåret 2025
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Tone Rorud Ekman

Bygningsmassen nærmer seg 10 år, og behov for utvidet vedlikehold vil gjøre seg gjeldende om noen år. I stedet for å øke fellesutgifter drastisk på et fremtidig tidspunkt, er det smart å begynne sparing i forkant. Avsetning til et vedlikeholdsfond skal i prinsipp settes på egen konto og kun benyttes til dette formålet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Fellesutgifter økes med 5 %. NB, med fellesutgifter menes netto fellesutgifter og ikke totale inkludert nett og strøm.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**

Fellesutgifter økes med 5 % Kun for boligene. NB, med fellesutgifter menes netto fellesutgifter og ikke totale inkludert nett og strøm. Styret oppretter et vedlikeholdsfond hvor oppsparte midler overføres. Vedlikeholdsfondet øremerkes vedlikehold for boligene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 9. Beredskap

Fremmet av: Hanna Elise Kavli Lund

I anledning verdenssituasjonen, er fokuset på beredskap større enn på mange år. Hvordan ser dette ut i sameiet, for eksempel dersom strømmen skulle forsvinne i perioder?  Eller ved andre situasjoner som skulle kunne oppstå i årene som kommer. Er det tiltak vi kan og kanskje bør gjøre i sameiet i forhold til beredskap?

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Niklas Erik Fjällstål Nordquist
Ida Øverordet  Aas

Følgende stilte til valg:
Niklas Erik Fjällstål Nordquist
Ida Øverordet  Aas

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Arnfinn Groven

Følgende stilte til valg:
Arnfinn Groven

# 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 unødig hindres eller skade unødig 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 garasjeplasser i sameiet.

Sameier som overdrar/fraflytter sin seksjon kan beholde sin sameieandel til garasjeplass 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 garasjeplass og bod.

Garasjesameiet er ansvarlig for at alle garasjesameiere har adgang til garasjeanlegget 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 garasjeplassen 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.

Garasjeplass 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 handikap-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 handikap 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 avstemminger 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 garasjeanlegget 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 børt 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 anliggender 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 garasjeanlegget 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 frastjålet 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 garasjeanlegget (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 godkjennelse.

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.

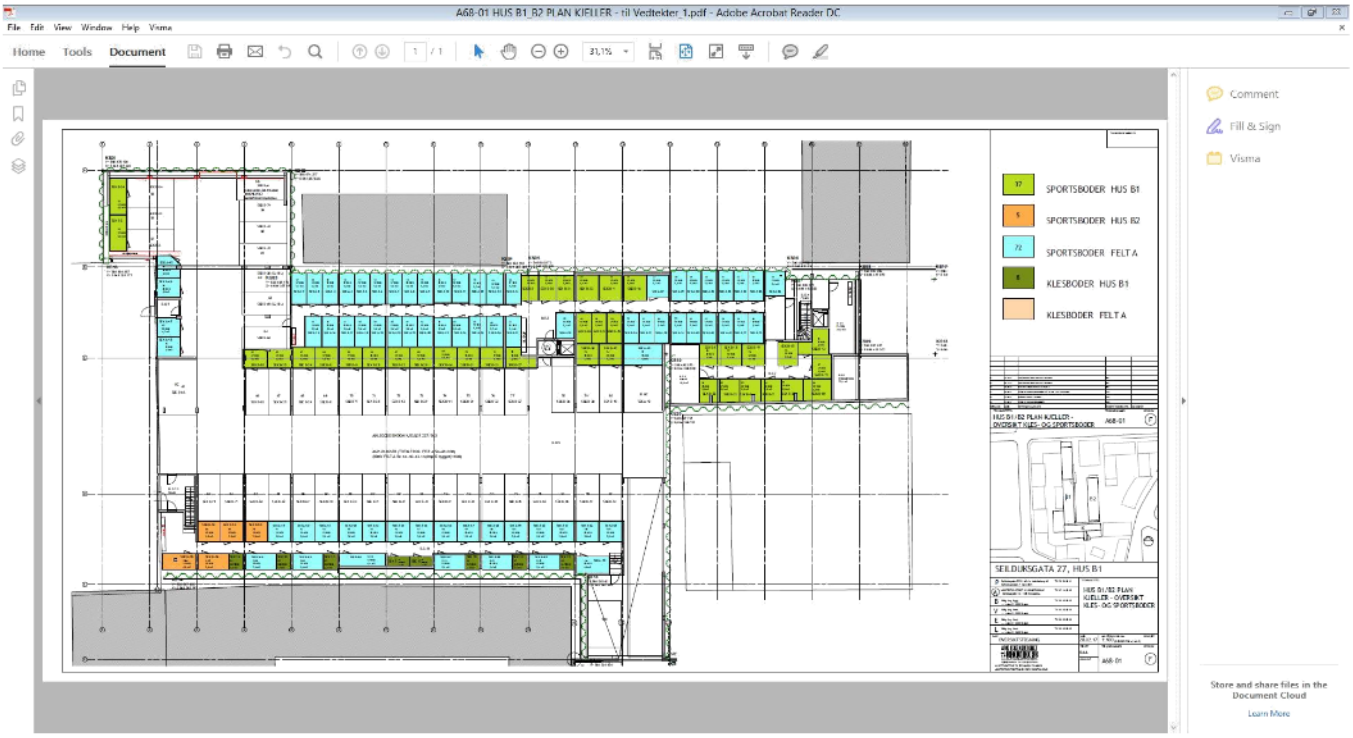
## $ 18
## Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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


A68-01 HUS B1_B2 PLAN KJELLER - til Vedtekter 1.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Edit View Window Help Visma
Home Tools Document
SPORTSBODER HUS B1
SPORTSBODER HUS B2
SPORTSBODER FELT A
KLESBODER HUS B1
KLESBODER FELT A
SELDUKSGATA 27, HUS B1
Comment
Fill & Sign
Visma
Store and share files in the Document Cloud
Learn More

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: seilduksgata 27d, 0553 oslo (h0501) #316098 . Vår ref.: 2487-1-75 Dato: 07.01.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Grüner Village |
| Organisasjonsnr: | 920010873 |
| Seksjonseier: | Lund, Hanna Elise Kavli |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 75 |
| Adresse: | Seilduksgata 27 D, 0553 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 75 |
| Gnr. | 227 |
| Bnr. | 350 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1581995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Registrert i garasjesameiet 2482. Garasjesameiet praktiserer forkjøpsrett av garasjeplasser når de ikke selges sammen med leiligheten. Det betyr at dersom en <<løs>> garasjeplass selges i det åpne markedet, kan eiere av leilighet i de to boligsameiene 2487 Grüner Village og 2486 Seilduksgata 31 benytte forkjøpsrett for å sikre seg garasjeplass. Megler skal kontakte styret i garasjesameietfor å avklare forkjøpsretten. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Kollektiv bredbåndsavtale (1000/1000 Mbps) fra NextGenTel (NB! ikke kabel-TV). Kabel-TV kan den enkelte selv inngå avtale med NextGenTel. Boligselskapet har ingen lån p.t.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 334,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 2 177,00 | |
| Bredbånd | 157,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 361,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1,- |
| Annen formue: | 15 826,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar André Lund, e-post: grunervillage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 227, Bruksnummer 350, Seksjonsnummer 75 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 08.01.2026 kl. 09.16 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 08.01.2026 kl. 09.15 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1305055-1/200 22.11.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LUND HANNA ELISE KAVLI**
FØDT: 27.10.1980

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1901/901252-1/105 13.04.1901 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra Helgesensgt.13.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1915/913943-1/105 20.02.1915 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra Seilduksgt.25b.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1915/913944-1/105 01.07.1915 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra Seilduksgt.25b.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1925/993798-1/105 04.04.1925 **ERKLÆRING/AVTALE**
Overført fra Helgesensgt.30.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1944/402781-1/105 26.05.1944 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1944/402782-1/105 26.05.1944 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1957/404057-1/105 12.03.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1957/416624-1/105 28.11.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1958/510815-1/105 17.07.1958 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. pipe m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

1959/510073-1/105 24.06.1959 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

2017/963670-8/200 05.09.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 603
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelsen
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 350

2017/1305068-1/200 22.11.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 300 000
Panthaver: ØRLAND SPAREBANK
ORG.NR: 937 901 925

## GRUNNDATA

2017/1027228-1/200 20.09.2017 21:00 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/6176

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
SEILDUKSGATA 27D

Dato: 07.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524583
8919972

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 350

Vi viser til bestilling av 20260107 for SEILDUKSGATA 27D.

## GNR. 227 BNR. 350

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.2017.

Arealet 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.

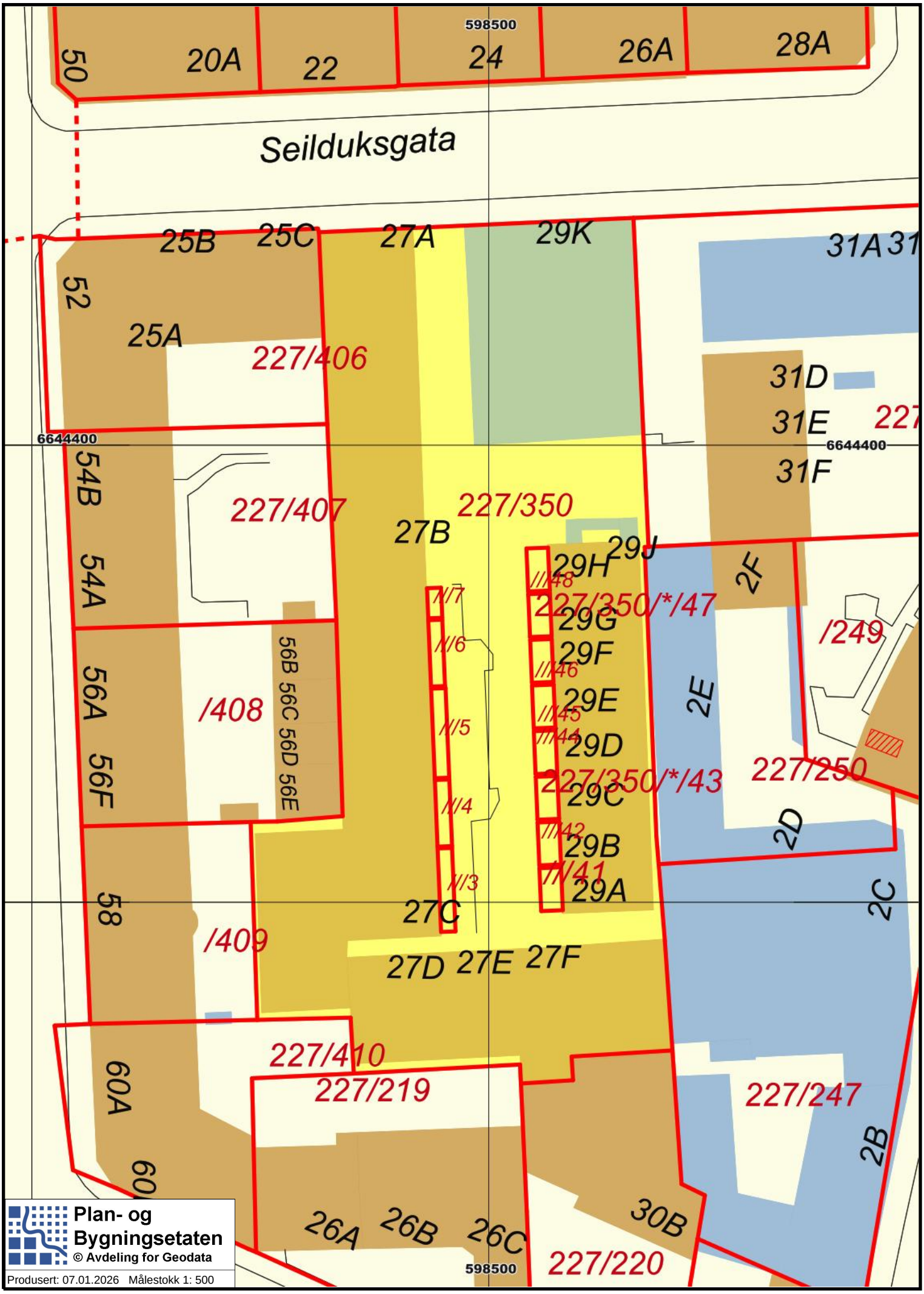
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 14 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

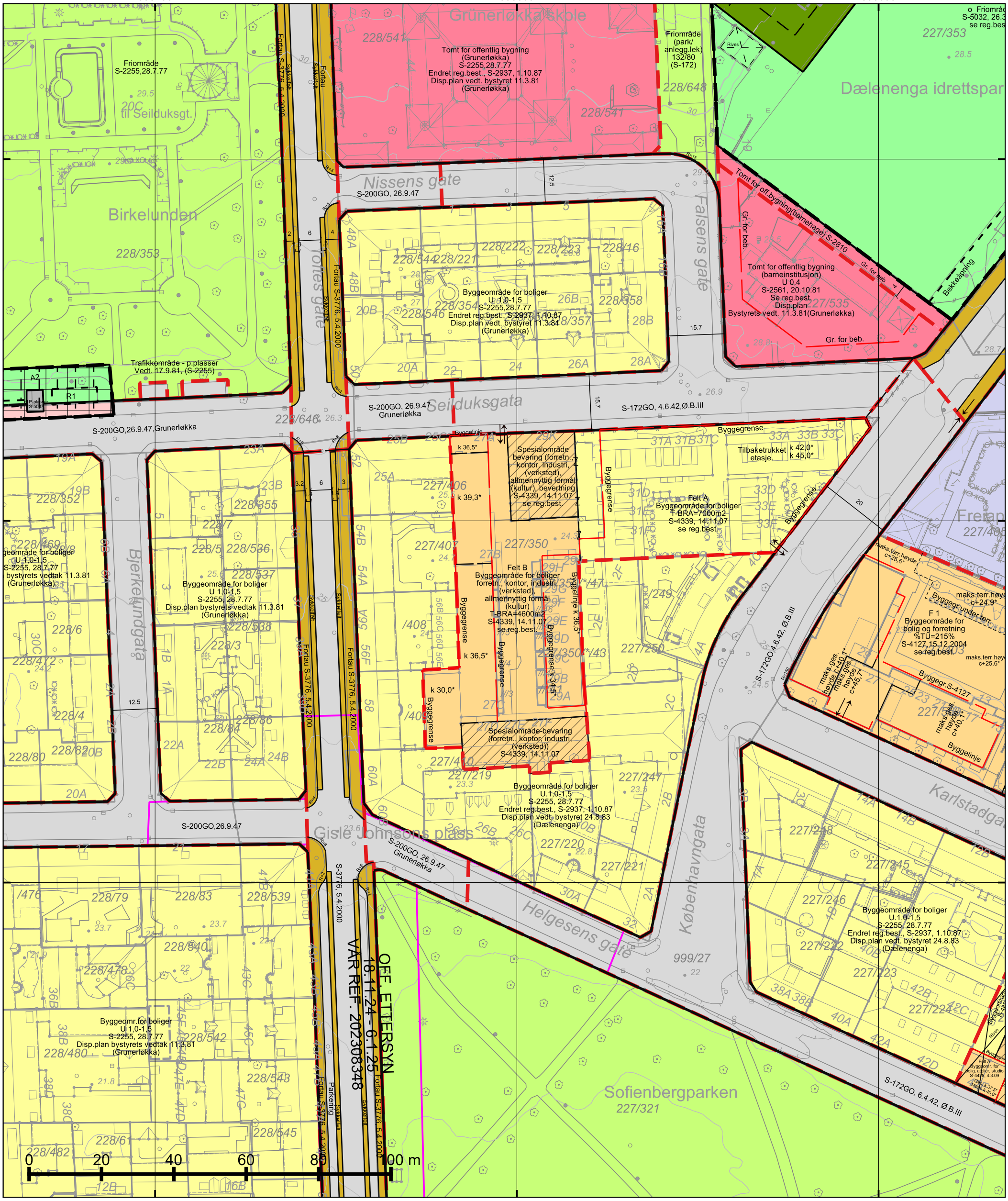
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 07.01.2026 Målestokk 1: 500




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 151382/ 86524583
Adresse: Seilduksgata 27
Gnr/Bnr: 227/350
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 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

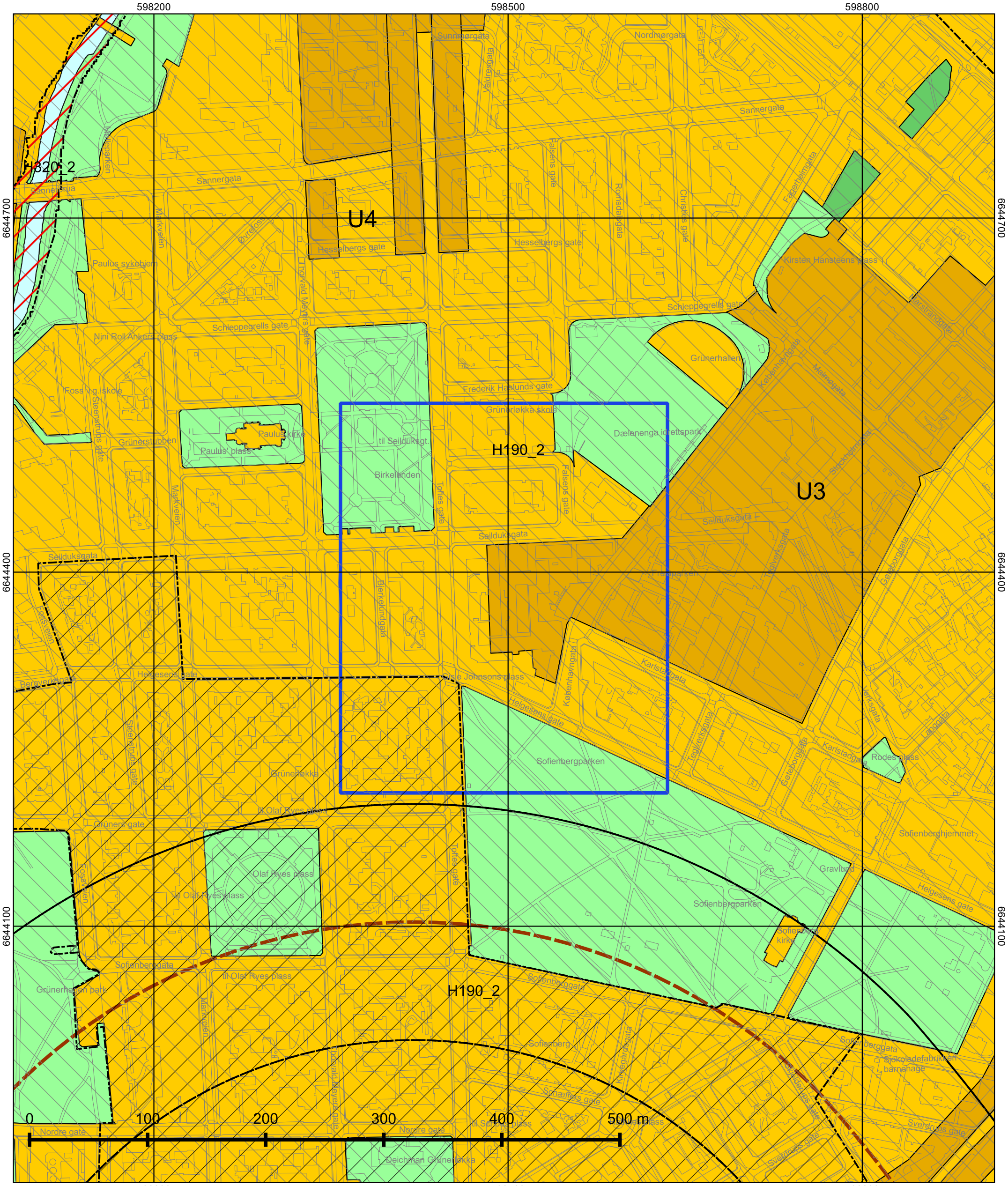
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151382/86524583
Deres ref.:

# Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 205014 |
| Leveransetype: | Plantegninger ( Leilighet Loft ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 07.01.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | SEILDUKSGATA 27D |
| Postadresse: | 0553 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-227/350 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205014

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

FOR OPPBYGGING GULV OG LEILIGHETSSKILLEVEGG MOT HIMLING SE K-A50-08

K-A65-03/04

23 x 166 = 3 829

38,005

K5.1.1
ENTRE
4,0 m2

K5.1.3
BAD
4,8 m2

K5.1.4
SOV
15,9 m2

K5.1.2
STUE/KJØK
28,9 m2

A50-3-06
A50-3-08

K5.2.2
STUE/KJØK
26,1 m2

K5.2.1
ENTRE
4,4 m2

K5.2.3
BAD
6,1 m2

K5.2.4
SOV
12,8 m2

K5.3.2
KJØK/SPIS
18,4 m2

K5.3.1
ENTRE
4,4 m2

K5.3.4
BAD
6,1 m2

K5.3.3
BAD
6,0 m2

K5.3.5
SOV
15,0 m2

A50-3-06
A50-3-08

K5.4.4
SOV
14,4 m2

38,005

A65-02

K5.4.1
ENTRE
4,0 m2

K5.4.2
STUE/KJØK
24,5 m2

VINDU MONTERES SÅ LANGT NED SOM MULIG MOT KJØKKEN KNEKK TAK

STUE
23,0 m2

LEIL K5.1
2R
55,8 m2

A67-3-01

A67-3-01

LEIL K5.2
2 R
52,3 m2

LEIL K5.3
2R
70,7 m2

LEIL K5.4
2 R
52,8 m2

KA KB KC KD KE KF KG

Vedlegg E-6

N

PROSJEKT: SEILDUKSGATA 27, K-BYGGET

FASE: DISP. SØKNAD

TEGNING: Plan 5/ Loft

MÅL A3: 1:100

DATO: 01.07.16

SIGN: MHH

REVIDERT DATO:

SIGN:

A20-05

REV:

ARKITEKTKONTORET
KARI NISSEN BRODTKORB
AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO
GRINIDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

MER ARKITEKTUR AS
Bygg B12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 24.09.2018

| Deres ref.: | Vår ref.: 201303819-67<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SEILDUKSGATA 27 D-F | Eiendom: | 227/350/0/0 |
| Tiltakshaver: | SEILDUKSGATEN 25/31 AS | Adresse: | c/o AS Naturbetong, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO |
| Søker: | MER ARKITEKTUR AS | Adresse: | Bygg B12 Drammensveien 130, 0277 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest – Seilduksgata 27 D-F

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til 19 leiligheter, mottatt 29. 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 201303819 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-2 | 04.02.2013 | 1/16 |
| Plan 2. etasje | A20-02 | 10.12.2014 | 22/6 |
| Plan 3. etasje | A20-03 | 10.12.2014 | 22/7 |
| Takplan | A20-06 | 11.12.2015 | 29/23 |
| Fasade nord | A41-01 | 11.12.2015 | 29/25 |
| Fasade vest og øst | A41-02 | 11.12.2015 | 29/26 |
| Fasade sør | A41-03 | 11.12.2015 | 29/27 |
| Plan kjeller | A20-K | 01.07.2016 | 47/4 |
| Plan loft | A20-05 | 01.07.2016 | 47/5 |
| Plan 1 etasje | A20-01 | 01.07.2016 | 47/6 |
| Plan 4 etasje | A20-04 | 01.07.2016 | 47/9 |
| Snitt AA | A30-01 | 01.07.2016 | 47/11 |
| Snitt BB | A30-02 | 01.07.2016 | 47/12 |
| Snitt ved heis | A40-06 | 06.10.2016 | 50/4 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## 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 bygningsetaten**
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

N. D. J.-No. 40.99
Bilag.

417.
99

Anmeldelse
6 Tegninger
Beregning
2 Tegninger
Skrivelse
Boringsliste
Erklæring

13/3. Skrivelse
18/3 Skrivelse & Beregning
Erklæring
8 Tegninger
28/3. 1 Skrivelse

10/10. Tillægsanmeldelse
2 Tegninger
31/10 Diverse Indsendelser
11/11. Skrivelse fra Ejendr.
11/12-00 do —

# Expeditions-Dokument

angaaende Fabrikbygning med Værkstedrum paa Loftet

paa Matr.-No. 30 Helgesens Gade

Indleveret 30 Januar 1899 Attesteret 31te Oktober 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse, om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 31 Januar 1899.

O. Bjelke Holtermann

90/99

Intet at bemærke.
Kra. 2/2-99.
Gaarder Sæh

109/99

Helgesens Gade har en Bredde af 12,50 m. Intet at bemærke.
2/2 1899.
Theodor Gaarder.

Oversendes den ærede Sundhedskommission
Kristiania 8de Februar 1899
O. Bjelke Holtermann

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Dato: 23.04.2019

Deres ref.: FINN MAGNUS RASMUSSEN | Vår ref.: 201806310-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SEILDUKSGATA 27D | Eiendom: | 227/350/0/0 |
| Tiltakshaver: | MADS GROSEN ISTRE | Adresse: | AKERSBAKKEN 39, 0172 OSLO |
| Søker: | FJORD ARKITEKTER AS | Adresse: | Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av vindu, mottatt 10.04.2019.**

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 201806310 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | A20-1 | 09.04.2018 | 1/13 |
| Fasade | A40-2 | 22.06.2018 | 6/7 |

## 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 bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MADS GROSEN ISTRE, AKERSBAKKEN 39, 0172 OSLO, madsistre@gmail.com

# Følgebrev til leveranse

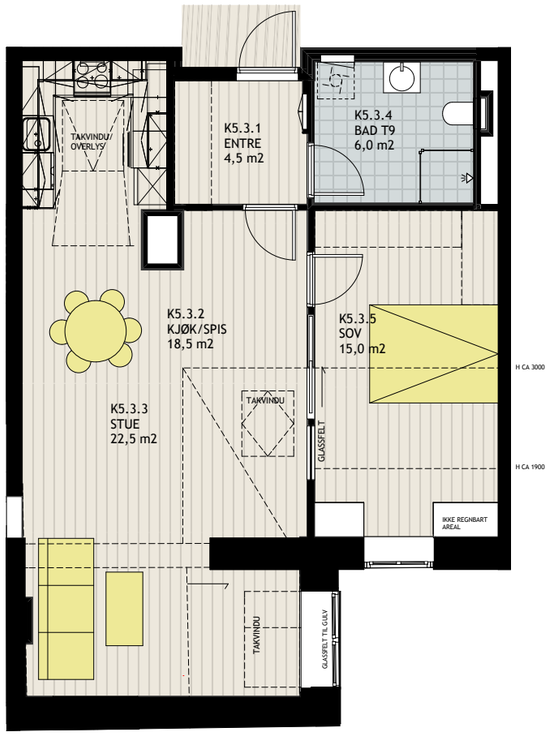
| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 205014 |
| Leveransetype: | Ferdigattest |
| Dokumentene er kontrollert: | 07.01.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | SEILDUKSGATA 27D |
| Postadresse: | 0553 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-227/350 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

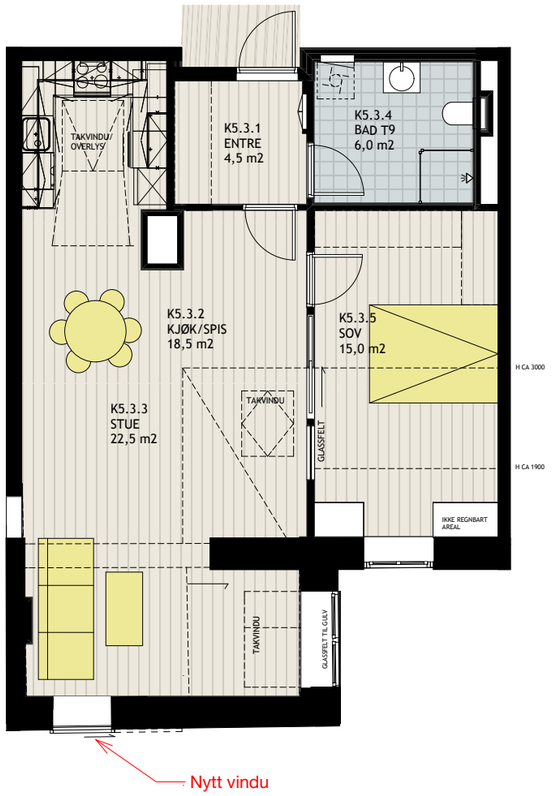
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205014

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

# EKSISTERENDE SITUASJON



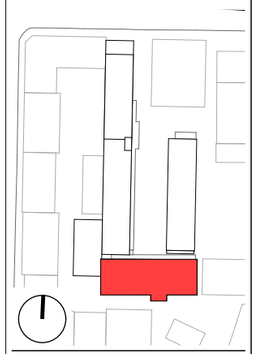

# NY SITUASJON




FJORD arkitekter

| Rev. | End. | Beskrivelse | Dato |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Oversiktsplan




Prosjekterende
Fjord Arkitekter
Bjerregårdsgate 1A Oslo 0172
94429157
ines@fjordgruppen.no

Tiltakshaver
Mads Istre
Akersbakken 39 Oslo 0172
99617744
madsistre@gmail.com


| Prosjekt navn | Prosjektnr. |
|---|---|
| **Seilduksgata 27** | 144 |

| Skjema / Detalj | Tegningsnr. |
|---|---|
| **Ny og eksisterende plan** | A20-1 |

| Tomteadresse | Gnr / Bnr |
|---|---|
| Seilduksgata 27 Oslo 0553 | 227/350 |

| Målestokk | Ark |
|---|---|
| 1:100 | A3 |

| Tegner | Kontroll | Rev |
|---|---|---|
| MIC | FMR | 0 |

| Status | Dato |
|---|---|
| Søknad | 09.04.2018 |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

WENDELBOE ENTREPRENØR AS
Bjerkelundsveien 75C
1357 BEKKESTUA

Dato: 04.03.2020

| Deres ref.: MORTEN WENDELBOE | Vår ref.: 201918874-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SEILDUKSGATA 27D | Eiendom: | 227/350/0/0 |
| Tiltakshaver: | ANDERS LUND | Adresse: | SEILDUKSGATA 27 D, 0553 OSLO |
| Søker: | WENDELBOE ENTREPRENØR AS | Adresse: | Bjerkelundsveien 75C, 1357 BEKKESTUA |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Seilduksgata 27 D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hulltaking gjennom etasjeskille, mottatt 02.03.2020.**

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.

## 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 bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ANDERS LUND, SEILDUKSGATA 27 D, 0553 OSLO

Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 227 Bnr 350 Fnr 0 Snr 75

**Eiendommens adresse:**

Seilduksgata 27D, 0553 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 375 103 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 500 410 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Kursfortegnelse

NELFO **Assemblin**

| Elektroinstallatør | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Assemblin AS |
| Kontaktperson: | Stian Fjell |
| Adresse: | Brobekkveien 80c |
| Postnr./Sted: | 0582 Oslo |
| Telefon: | 09030 |
| Epost: | firmapost@assemblin.no |

| Installasjon | |
|---|---|
| Måler nr: | 735999289 5258098 |
| Dato nyinstallasjon / sist endret: | 01.09.17 / |

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

| Ordre | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 3112000124 |

| Kunde | |
|---|---|
| Kundenummer: | KU30002976 |

| Anleggsadresse | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Leilighet | H0 501 | /K | 5.4 |
| Adresse: | Seilduksgata | | | |
| Postnr./Sted: | 0553 | / Oslo | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Husnummer: | 27 | Bokstav: | D |
| Boligmappe/FDV: | www.boligmappa.no | | |

| Fordeling og kortslutningsverdier | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fordeling: | H0501/K5.4 | | | |
| Forsynt fra: | E-433.K.01 | Målt | Oppgitt | Bereg. |
| Ik maks: | kA | | | |
| Ik min: | kA | | | |
| Ij maks: | kA | | | |
| Ij min: | kA | | | |

| Anleggsdata | |
|---|---|
| Systemspenning / frekvens | 230V / 50Hz |
| Tilførsel: | 2x16mm²Cu+j |
| Fordelingssystem: | TN-S |
| Forankoblet vern: | 40 A |
| Jordelektrode (type) | Fundamentjord |
| Tilkoblingssted jordelektrode: | HF432.B1.01 |

| Kurs nr. | Lastbeskrivelse / utstyr | Vern | | | Kabel | | | Rekkekl. | JFB |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Type | In | Kar. | Dimensjon | Lengde | R.inst.met. | Nr. | |
| -XS000 | Hovedbryter | | | | 2x16mm²Cu+j | | | | |
| -QE000 | Overspenningsvern | | | | | | | | |
| -XF001 | Platetopp | Automat | 25 A | C | 2x6mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF002 | Stekeovn | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF003 | Ventilator/aggregat | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF004 | Oppvaskmaskin | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF005 | Stikk over benk kjøkken | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF006 | Lys og stikk stue, kjøk og sov | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF007 | Lys og stikk entré og bad, varmekabel bad | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF008 | Vaskemaskin | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| -XF009 | Svakstrøm | Automat | 15 A | C | 2x2,5mm²Cu+j | <50 m | A1 | | 30 mA |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Hovedsikring 2X 40 A er montert i målerfordeling i kjeller

**Bruksanvisning for jordfeilbryter**

Dersom det oppstår jordfeil, vil en jordfeilbryter koble ut strømmen på èn eller flere kurser. Med kombinerte automater vil kun feilkursen bli utkoblet, da kan du gå direkte til punkt 3 nedenfor.

For å lokalisere og koble ut feilen gjøres følgende:

1. Slå av alle kurser unntatt overbelastningsvern / hovedsikring. Slå på jordfeilbryter.
2. Slå på èn og èn sikring inntil jordfeilbryter igjen kobler ut. Den siste kursen som ble slått på har jordfeil.
3. For å lokalisere feilen, trekkes alle støpsler til apparater på kursen ut eller bryter på apparater slås av.
4. Slå på strømmen på kursen igjen. Hvis jordfeilbryter kobler ut, er det en feil på den faste installasjonen og elektroinstallatør må kontaktes.
5. Dersom jordfeilbryter ikke kobler ut settes støpsler inn og brytere slås på i utkoblede apparater. Når jordfeilbryter kobler ut, så er det feil på det siste apparatet som ble slått på. Dette apparatet må ikke benyttes før feilen er rettet.

For utbedring av feil: **KONTAKT ELEKTROINSTALLATØR SÅ RASKT SOM MULIG !**

NB ! FOR Å FUNGERE SIKKERT SÅ MÅ JORDFEILBRYTER TESTES FLERE GANGER I ÅRET

**Se også din dokumentasjon på: www.boligmappa.no**

**For hjelp og service: www.assemblin.no eller ring 09030**

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

# Risikovurdering

## Rapport fra risikovurdering

**Assemblin**

Leilighet H0501/K5.4

| ELEKTROINSTALLATØR | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Assemblin AS |
| Kontaktperson: | Stian Fjell |
| Adresse: | Brobekkveien 80c |
| Postnr/Sted: | 0582 |
| Telefon: | 09030 |
| Epost: | firmapost@assemblin.no |

| OPPDRAGSGIVER (KUNDE) | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Peab AS |
| Kontaktperson: | Mads Sterio Nylund |
| Adresse: | Strandveien 15A |
| Postadresse: | Postboks 143/1325 Lysaker |
| Telefon: | +47 09099 |
| Epost: | post@peab.no |

| ORDRE | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 3112000124 |

| KUNDE | |
|---|---|
| Kundenummer: | KU30002976 |

**ANLEGGSADRESSE**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Leilighet H0501/K5.4 | | | | |
| Adresse: | Seilduksgata | | Hus nr: | 27 | Bokstav: D |
| Postnr/Sted: | 0553 / Oslo | | Boligmappe/FDV: | www.boligmappa.no | |

**ANLEGG - KONTAKTPERSON**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| X Eier | Bruker | Annet | Telefon: | |
| Navn: | | | Epost: | |

**RAPPORTENS OMFANG**

X Hele anlegget  Anleggsdel:

**SJEKKPUNKT** *) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.

| Anleggssikkerhet | Ja | Nei | Ikke akt. | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|
| Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon? | | X | | |
| Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400? | X | | | |
| Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK? | X | | | Bruker fukt og dampsperre i yttervegg |
| Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale? | X | | | |
| Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til? | X | | | Leiligheter |
| Har du vurdert type komfyrvakt? | X | | | |
| Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr? | | | X | Nybygg |
| Skal det monteres ladepunkt for elbil? | | | X | |

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Hele anlegget | | Anleggsdel: | | |
| | **SJEKKPUNKT** | ***) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.** | | | |
| | Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget? | X | | | |
| | Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse? | X | | | |
| * | Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme? | | X | | Varmekabel i baderomsgulv |
| | * Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon? | X | | | |
| * | Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu? | | X | | |
| | * Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? | X | | | |
| | * Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører? | | | X | |
| * | Kan du se bort i fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur? | X | | | LED Downlights i diverse oppholdsrom i enkelte leiligheter. |
| | * Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installsjon av innfelt belysning? | X | | | |
| | Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord? | | | X | |
| * | Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon? | X | | | |
| | * Har du kartlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/ mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen? | | | X | Nytt anlegg |
| | * Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg? | | | X | Nytt anlegg |
| | Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag? | X | | | |
| | Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse? | X | | | |

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

| [X] Hele anlegget | [ ] Anleggsdel: | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Kompetanse** | **Ja** | **Nei** | **Ikke akt.** | **KOMMENTAR** |
| Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse? | X | | | |
| **Eventuelt** | **Ja** | **Nei** | **Ikke akt.** | **KOMMENTAR** |
| Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen? | X | | | |
| **Informasjon** | **OK** | **Avvik** | **Ikke akt.** | **KOMMENTAR** |
| Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen? | X | | | |

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

**Installasjon i ny leilighet.**

**Det er levert boks og tomt rør for antenne og data. TV leverandør trekker og monterer alt utstyr selv.**

| RISIKOVURDERT AV: | |
|---|---|
| Navn: | Stian Fjell |
| Dato: | 01.02.2016 |
| Signatur: | Stian Fjell |

| EIER/BRUKER (VED BEHOV): | |
|---|---|
| Navn: | |
| Dato: | |
| Signatur: | |

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

# Samsvarserklæring

## Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

**Assemblin**

Leilighet H0501/K5.4

| Elektroinstallatør | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Assemblin AS |
| Kontaktperson: | Stian Fjell |
| Adresse: | Brobekkveien 80c |
| Postnr/Sted: | 0582 |
| Telefon: | 09030 |
| Epost: | firmapost@assemblin.no |

| Oppdragsgiver (Kunde) | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Peab AS |
| Kontaktperson: | Mads Sterio Nylund |
| Adresse: | Strandveien 15A |
| Postadresse: | Postboks 143/1325 Lysaker |
| Telefon: | +47 09099 |
| Epost: | post@peab.no |

| Ordre | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 3112000124 |

| Kunde | |
|---|---|
| Kundenummer: | KU30002976 |

| Anleggsadresse | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Leilighet H0501/K5.4 | | | | |
| Adresse: | Seilduksgata | | Hus nr: | 27 | Bokstav: D |
| Postnr/Sted: | 0553 / Oslo | | Boligmappe/FDV: | www.boligmappa.no | |

| Anlegg - kontaktperson | | | | |
|---|---|---|---|---|
| X Eier | Bruker | Annet | Telefon: | |
| Navn: | | | Epost: | |

| Anleggsbeskrivelse | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X Nyanlegg | Utvidelse | Endring | | Måler nr: | 7359992895258098 |
| Utført iht: | X NEK 400 | Utg: 2014 | | Type anlegg: | Boligblokker |
| | Annet | Beskr: | | | |
| Arb.beskrivelse: | Installasjon i ny leilighet.<br><br>Det er levert boks og tomt rør for antenne og data. TV leverandør trekker og monterer alt utstyr selv. | | | | |

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

| Installatør/bemyndiget person: | |
|---|---|
| Navn: | Stian Fjell |
| Dato: | 30.06.2017 |
| Signatur: | Stian Fjell |

# ***Bruksanvisning Elektro:***

## *Ringeklokke*

**Leveransen**
Callinganlegg er levert av Qualitronic og er av type Aiphone.

**Brukerveiledning**
Når folk ringer på dørklokken, som er plassert på utsiden av hovedinngangsdøren, vil det komme et ringesignal som er hørbart i hele leiligheten.

Det er også plassert en dørklokke på utsiden av leilighetens inngangsdør.Produktdatablad på ringeklokken er vedlagt i kapitel 4. Dette viser blant annet hvordan lydstyrken kan endres.

Det er mulig å bestille et mer avansert svarapparat i leiligheten, der man også kan få opp live video der man kan se hvem som ringer på døren.

## Lys

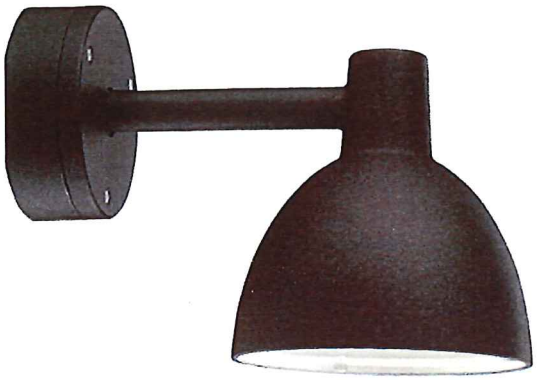
**Leveransen av det elektriske anlegget**
Assemblin AS har levert det elektriske anlegget i Seilduksgata 27.

Det elektriske anlegget på bad i bygg B1 og B2 er levert av Part AB (badekabiner).
Det elektriske anlegget på baderom i bygg K, er levert an Assemblin AS.

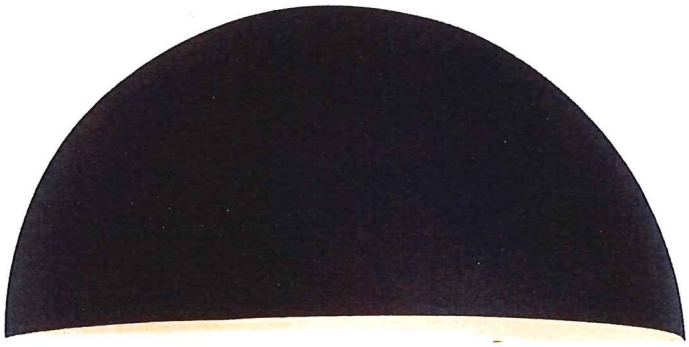
**Lamper**
Alle monterte lamper er av godkjent type. Alle downlights levert til prosjektet har LED lyskilde.

**Lysarmatur på kjøkken:**
Downlight «SG-Armaturen- CHEF».

**Lys på fasaden type 1:**
Lys ved inngangsdørene type 1 er av merke: Louis Poulsen Tollbod



**Lys på fasaden type 2:**
Lys ved inngangsdørene type 2 er av merke: Norlys- Paris



**Armatur i boder, private og i fellesanlegget er av type** SG Armaturen Enøk midi hvit LED.



**Downlights levert i prosjektet:**
Downlights levert som tilvalg i leiligheter, og på bad i bygg K er levert av STORK AS, og er av type Sparrov II LED 7W.



Disse downlightene er styrt over dimmere av type STORK SLD 200 LED dimmer.

**Brytere og stikkontakter i leilighetene:**
Det er montert jordet stikkontakter med barnevern av fabrikat ABB Jussi i alle rom.
Alt av apparater og utstyr som benyttes med unntak av belysning, er jordet.

**Generelt vedrørende lamper**
Ved utbytting av lyskilde, skal det benyttes tilsvarende lyskilde som ble levert originalt.

**Bestilling**
For bestilling av produktene som er beskrevet i dette kapittelet, ta kontakt med Assemblin AS Tlf 09030.

## *Brannvarsling*






# Brannalarmanleggets virkemåte

Din leilighet er utstyrt med en eller flere detektor(er). Alle detektorene har innebygget summer for varsling ved brann. Detektorene er tilkoblet det sentrale brannvarslingsanlegget.

Ved **alarm i din leilighet** vil din lokale sirene starte og ha en pulserende hyletone. Lysdioder (røde lamper) på detektor vil også lyse. Ingen andre vil foreløpig bli varslet, men en lokal timer i sentralen har startet og sentralen vil pipe. Dette betyr at du nå har 2 **minutter** til rådighet.

## Utløst brannalarm

Ved utløst alarm i leilighet vil følgende funksjoner tre i kraft:

- Brannsignal blir gitt i aktuell detektor.
- Etter 2 min. vi signal bli gitt i alle detektorer med innebygget signalgiver.
- Telealarmsender vil overføre brannalarm til det lokale brannvesen.

Ved utløst alarm i fellesarealer vil følgende funksjoner tre i kraft:

- Brannsignal blir gitt i alle detektorer med innebygget signalgiver.
- Telealarmsender vil overføre brannalarm til det lokale brannvesen

## Tilbakestilling av alarm

Det er **KUN** brannvesenet som skal avstille en alarm hvis varsling er gått til de.

Branalarm skal utover dette kun avstilles hvis man er 100% sikker på hvor feilkilden til alarm er oppstårr.

**Instruks for å resette utløste funksjoner etter alarm på OP eller sentral:**
Brannalarmen må være resatt. Dette gjøres ved å trykke "AVSTILL KLOKKER" + "TILBAKESTILL".

OBS. Husk å holde "TILBAKESTILL" knappen inne i 2 sek.

Ved brannalarm som er utløst fra manuell melder, må glasset byttes ut før alarmen kan tilbakestilles.

NB! Dette må ikke gjøres utenom ved en reell alarm, da dette vil utløse brannalarmen. For å unngå at klokkene ringer mens man bytter glasset, kan klokkene avstilles

**Har du årsaken under kontroll gjør du følgende:**

1. Åpne eventuelle vinduer / dører for å lufte ut
2. Gå til sentralen som er plassert i 1 etg. for å avstille alarm

**Har du ikke kontroll på situasjonen skal du forlate bygningen og tilkalle brannvesen.**

Om alarmen starter med en konstant hyletone og det IKKE lyser i din detektor, så er den enten utløst av en detektor i fellesarealene, eller tidsfristen er utløpt i en annen leilighet.

Forlat da leiligheten og møt opp til avtalt sted. *(Det anbefales at sameie organiserer en brannøvelse innen 6 mnd. etter innflytting.)*

**Detektorer skal IKKE tas ned eller tildekkes.**

**Utkobling/demontering av enheter og / eller sirener skal kun gjøres i samråd med sameiet / vaktmester.**

**Leveransen**
Det er montert multikriteriedetektorer (røyk/varme) i alle leilighetene og i garasjeanlegget. I fellesanlegg er det montert optiske røykdetektorer.

I alle leilighetene og fellesarealer sitter det sirene i detektoren, i garasjeanlegget er det montert sirener med rødt blinkende lys.

**Brukerveiledning**
Se brukerveiledning som ligger ved brannsentral for ytterligere informasjon.
Anlegget skal ha årlig vedlikehold av et autorisert firma.

**Bestilling**
For bestilling av produktene som er beskrevet i dette kapittelet, ta kontakt med Assemblin AS Tlf 09030.

**Ved feil på brannvarslingsanlegget**
Ved feil på brannalarmanlegget, ta kontakt med sameiet/vaktmester.

# *Strøm og sikringsskap*

**Leveransen**
Assemblin AS har levert det elektriske anlegget, sikringsskap og måleranlegg.

**Elektriske anlegget**
Den elektriske installasjonen er utført i henhold til FEL (Forskrift om elektriske lavspennings–anlegg) og NEK 400:2014 (Norsk elektroteknisk norm, elektriske lavspennings–installasjoner).

Spenningssystemet er 400V TN-C-S/ TN-S. Til leilighet er det stigekabel fra etasjefordelingsskap i garasjehus. Alle stikkontakter er i jordet utførelse. Leilighetene har 1 faset 230V TN-S tilførselskabel inn til sikringsskapet.

Samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra Assemblin AS og Part AB (badekabin) er lokalisert i sikringsskapet sammen med mer utfyllende informasjon om det elektriske anlegget, iht. krav i NEK400:2014 del6.

**Sikringsskap for leilighet**

Det er montert egen fordeling inne i leiligheten med lastbryter i tavlen. Det er montert kombiautomater type Eaton. Automaten skiller mellom jordfeil og overbelastning. Om kun hendelen til venstre er nede er det overbelastning, er også hendelen under den oransje testknappen nede er det jordfeil.

Kombiautomatene har en test knapp, test jordfeilbryterne med testknappen minst 1 ganger pr måned.

Hvis jordfeilautomaten er løst ut, settes den på igjen ved å presse hendelen opp igjen

Går ikke dette er det en feil og EL entreprenør må kontaktes. Kursfortegnelse er festet på innsiden av døra. Den viser utgående kurser og kablenes dimensjoner.

**Måleranlegg**
Strømmåler for leilighetene er plassert i målerfordeling i garasjehus. Her sitter også overbelastningsvernet (hovedsikringen) til leiligheten.

Måleranlegget er Hafslund ASA sin eiendom, og vil bli vedlikeholdt av dem.

## Jordfeilbryter

**Brukerveiledning for Jordfeilautomat type DCP Vigi**

**Funksjonstest**
**Funksjonstest bør utføres hver måned ved å trykke på testknappen.**
**Når jordfeilautomaten kobler ut:**
**1.Bryterens betjeningshåndtak (sort) ligger i nedre posisjon, og gult indikatorflagg er synlig i høyre vindu over håndtaket ; Utkobling på grunn av jordfeil.**

**2. Bryterens betjeningshåndtak (sort) ligger i nedre posisjon, ingen indikator! agg synlig; Utkobling på grunn av kortsluttning eller overbelastning.**

**I begge tilfeller:**
**Frakoble belastninger som mistenkes å forårsake feilen, legg deretter håndtaket i øvre posisjon. Dersom bryteren ikke vil ligge inne (i øvre pos.), er feilen fortsatt tilstede. Kontakt autorisert installatør for utbedring av feilen.**

**Elektroinstallatør:**

## Feilsøking for sikringsskap og måleranlegg

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9:

Eiers/brukers ansvar for vedlikehold innebærer en plikt til å forvisse seg om at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene som gjelder.

Det bør utføres visuell kontroll med bruk av sjekklister. Dette kan utføres av vaktmester eller av en godkjent elektroinstallatør.

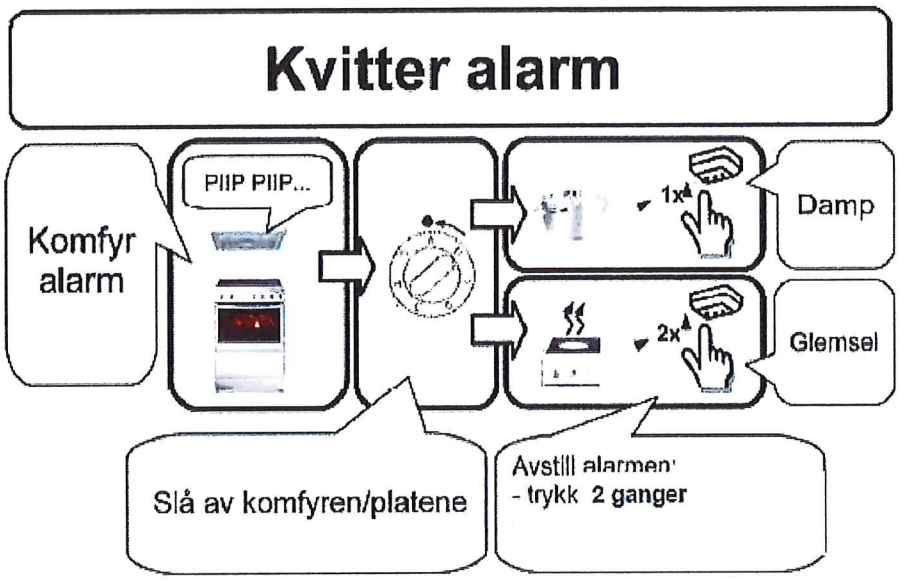
Det anbefales en hovedkontroll hvert 5. år, fortrinnsvis utført av installatøren for bygget.

Ved eventuelle feil på det elektriske anlegget, ta kontakt med leverandør Assemblin AS.

Alle målere er nettselskapets eiendom, og ved mistanke om feil på måler kontaktes Hafslund ASA.

**Komfyralarm**
Det er installert komfyralarm på kjøkkenet i henhold til krav i NEK 400;2014.

Nedenfor vises en liten illustrasjon av hvordan den fungerer. For utdypende informasjon se vedlegg nr. 1.1.4.




## *Kabel-TV/Internett*

**Leveransen**
Svakstrømsanlegget for Grüner Village er levert av GET. For tilknytning kontakt GET på telefon 02123.

Det er montert 1 stk. uttak pr. leilighet i stuen. Eier må selv besørge router, dersom WIFI ikke har dekning i hele leiligheten, da leveransen i utgangspunktet består i tilkoblingspunkt til internett. Noen vil oppleve at den innebygde routeren i modemet er tilstrekklig.

## *Varme*

**Leveransen**

Gulvvarme som er montert i badegulv reguleres med termostat.

Gulvvarme som er montert i badegulv reguleres med termostat. Styreenheten er en EBECO EB-Therm 205. Termostaten styrer romtemperaturen på badet.

**EB-Therm 205**



**Brukerveiledning gulvvarme**
For informasjon om styring og innstilling av gulvvarmen, se kapittel 5.

**Bestilling**
For bestilling av ekstrautstyr eller annet materiell til panelovn, ta kontakt med leverandør Assemblin AS.
For bestilling av ekstrautstyr eller annet materiell til gulvvarmen på bad, ta kontakt med leverandør PART AB.

# Rapport fra sluttkontroll

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Hanna Elise Kavli Lund | Seilduksgata 27D | 0553 (Oslo) | 202206501 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | hannakavlilund@gmail.com |

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Feilsøke på strømløst sikringsskap. Bytte av hovedvern, overspenningsvern, tre stk jordfeilautomater og 2 stk samleskinner grunnet ødelagt/svekket utstyr.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappa-nummer |
|---|---|---|---|
| Seilduksgata 27D | 0553 (Oslo) | | |

| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
|---|---|---|---|
| 2025-07-28 | 2025-07-28 | 2025-07-28 | |

| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| | NEK 400:2014 | Boligblokker |

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Oslo Elektriske AS | Ole Deviks vei 44 | 0668 (Oslo) | 961732778 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| | Fabian Styrmoe | 22631404 | firmapost@oslo-elektriske.no |

## Rapportens omfang

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Kommentar

Sikringsskapet

## 1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

## 2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Skapet er tett med avdekninger innenfor skapdøren

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Ut i fra den visuelle kontrollen vi så inne i skapet.

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Etter visuell kontroll.

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

30mA

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Utstyret vi byttet ut som var ødelagt er riktig tilkoblet. Gått over hele skapet med riktig moment

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Spct2-280

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

## Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

## Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

## Montør

| Navn | Dato | Signatur |
|---|---|---|
| Tobias Erlandsen | 2025-07-29 | Elektronisk signert av Tobias Erlandsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

## Kontrollert av

| Navn | Dato | Signatur |
|---|---|---|
| Tobias Erlandsen | 2025-07-29 | Elektronisk signert av Tobias Erlandsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

# Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Hanna Elise Kavli Lund | Seilduksgata 27D | 0553 (Oslo) | 202205873 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | hannakavlilund@gmail.com |

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappa-nummer |
|---|---|---|---|
| Seilduksgata 27 D | 0553 (OSLO) | knr: 301 gnr: 227 bnr: 350 snr: 75 | AXS9435 |

| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
|---|---|---|---|
| 2025-02-20 | 2025-02-20 | 2025-02-20 | |

| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg | NEK 400:2022 | Boligblokker |

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Oslo Elektriske AS | Ole Deviks vei 44 | 0668 (Oslo) | 961732778 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| | Mailinn Gulliksen | 22631404 | firmapost@oslo-elektriske.no |

## Forutsetninger lav risiko

Rapportens omfang:

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett Nelfo Dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?

◉ Ja ○ Nei

Kommentar:

1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

## Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Verdi (Ohm)

Kommentar:

Dobbeltisolert lampe

2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Verdi (Megaohm)

1000

Kommentar:

2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

Rcd ok

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar:

Beskrivelse

## Montør

| Navn | Dato | Signatur |
|---|---|---|
| Petter Dalaker | 2025-02-25 | Elektronisk signert av Petter Dalaker. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

## Kontrollert av

| Navn | Dato | Signatur |
| --- | --- | --- |
| Petter Dalaker | 2025-02-25 | Elektronisk signert av Petter Dalaker. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

# Samsvarserklæring

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Hanna Elise Kavli Lund | Seilduksgata 27D | 0553 (Oslo) | 202205873 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | hannakavlilund@gmail.com |

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappa-nummer |
|---|---|---|---|
| Seilduksgata 27 D | 0553 (OSLO) | knr: 301 gnr: 227 bnr: 350 snr: 75 | AXS9435 |

| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
|---|---|---|---|
| 2025-02-20 | 2025-02-20 | 2025-02-20 | |

| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg | NEK 400:2022 | Boligblokker |

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Oslo Elektriske AS | Ole Deviks vei 44 | 0668 (Oslo) | 961732778 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| | Mailinn Gulliksen | 22631404 | firmapost@oslo-elektriske.no |

## Beskrivelse

Bad:
Byttet termostat.
Byttet dimmer.
Montert armatur over servantskap.

## Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

## Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

| Navn | Dato | Signatur |
| --- | --- | --- |
| Petter Dalaker | 2025-02-25 | Elektronisk signert av Petter Dalaker. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

# Sjekkliste risikovurdering før oppstart

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Hanna Elise Kavli Lund | Seilduksgata 27D | 0553 (Oslo) | 202205873 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | hannakavlilund@gmail.com |

## Anlegg

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappanummer |
|---|---|---|---|
| Seilduksgata 27 D | 0553 (OSLO) | knr: 301 gnr: 227 bnr: 350 snr: 75 | AXS9435 |

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Oslo Elektriske AS | Ole Deviks vei 44 | 0668 (Oslo) | 961732778 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| | Mailinn Gulliksen | 22631404 | firmapost@oslo-elektriske.no |

## Sjekkliste/rapport før planlegging og oppstart

1. Skal anlegget planlegges etter NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Er alle nødvendiger opplysninger om forsyningsnettet tilgjengelig? IT/TN/IkMax?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3. Innhentet opplysninger om bruk av installasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4. Er det vurdert ytre påvirkning? IP, BA, Overspenning.

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5. Er det dokumentasjon på eksisterende og/eller nytt utstyr som er montert/monteres?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

6. Tilstrekkelig informasjon til å planlegge jordingsanlegget?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

7. Er det tatt hensyn til våtrom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

8. Er det downlight i installasjonen og er alle forhold tilrette for sikker installasjon av disse?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

9. Har vi nødvendig dokumentasjon for å igangsette installasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

10. Må spesielle tiltak iverksettes med hensyn til HMS? Høyde, smuss, AUS eller lignende?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

11. ER EIER/BRUKER INFORMERT OM DE VALG SOM ER GJORT I INSTALLASJONEN?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

## Risikovurdert av

| Navn | Dato | Signatur |
|---|---|---|
| Petter Dalaker | 2025-02-25 | Elektronisk signert av Petter Dalaker. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

# Dokumentasjon elektroinstallasjoner – leilighet Seilduksgata.

## SIKRINGSSKAP

### Generelt

Den elektriske installasjonen er utført iht. FEL 1998 (Forskrift om elektriske lavspennings–anlegg) og NEK 400:2014 (Norsk elektroteknisk norm, elektriske lavspennings–installasjoner).

### Merkespenning 400V TN-S

Spenningssystemet er 400V TN-S. Til leilighet er det stigekabler fra målerfordeling i kjeller, og opp til de respektive leiligheter. Alle stikkontakter er i jordet utførelse. Tilførsel til leilighetene er 1 faset 230V.

### Sikringsskap

Det er montert egen fordeling inne i hver leilighet med lastbryter som hovedbryter for å gjøre hele fordelingen spenningsløs.

I underfordelinger og hovedtavle i kjeller er det benyttet effektbrytere og automatsikringer som vern i fordelingene.

Hvis jordfeilautomaten er løst ut, kan den forsøkes å settes på igjen ved å presse hendelen opp. DETTE KAN KUN FORSØKES 1 GANG.
Slår da sikringen ut ved 1 forsøk på gjeninnkobling indikerer dette jordfeil, og EL entreprenør må kontaktes.

Kursfortegnelse er festet på innsiden av døra. Den viser utgående kurser og kablenes dimensjoner.

### *HMS*

Ved arbeid på fordelingene så er dette kun lovlig utført ved bruk av autorisert elektrofirma.
Oversikt over godkjente autoriserte elektrofirmaer finner du ved å gå inn på
https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret og skrive inn firmanavn i søkefeltet.

## JORDFEILSBRYTERE

Jordfeil kan oppstå i det elektriske anlegget og føre til potensielt farlige situasjoner. En jordfeilbryter kobler ut strømmen i løpet av millisekunder hvis den detekterer en jordfeil på den aktuelle kursen.

Jordfeilbrytere er dimensjonert for å beskytte mot farlig strømgjennomgang gjennom kroppen, jordfeil/"strøm på avveie" og brannfare. Det er i henhold til norm NEK 400:2014-823.411.3.3. anvendt jordfeilbrytere/jordfeilautomater med 30 mA utløsestrøm på alle sikringskurser for å tilfredsstille kravet.

### NB!! Jordfeilbryteren skal testes minst en gang i måneden

Testen utføres av beboer selv ved å trykke på / betjene den lille knappen i fronten av jordfeilbryteren. Da skal den "løse ut". Jordfeilbryteren resettes/legges inn igjen ved å skyve hendelen tilbake til utgangsstillingen.

## INTERNKONTROLL

### Generelt

Den elektriske installasjonen er utført iht. FEL (Forskrift om elektriske lavspennings–anlegg) og NEK 400:2014 (Norsk elektroteknisk norm, elektriske lavspennings–installasjoner).

**Overspenningsvern**

Det er montert overspenningsvern i Hovedfordeling og alle underfordelinger, i kjeller, samt i boligskap.
Normalt er «vinduet» på overspenningsvernet grønt, om det viser rødt må patronene byttes.
Dette skal kun gjøres av autorisert personell. For å skifte patron må fordelingens avdekning demonteres.

**JORDFEILVARSLING**

Det er montert jordfeilvarsling for stigekabler i hovedtavla i hovedfordelingsrom i garasjeanlegg.
Den vil varsle jordfeil med pipelyd, om den piper må elektriker kontaktes.

**INTERNKONTROLL**

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9:

Eiers/brukers ansvar for vedlikehold innebærer en plikt til å forvisse seg om at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene som gjelder i kap 5.

Det bør utføres visuell kontroll med bruk av sjekklister. Dette kan utføres av vaktmester eller av en godkjent elektroinstallatør.

Det anbefales en hovedkontroll hvert 5. år, fortrinnsvis utført av godkjent autorisert elektrofirma.

**JORDING**

Det er montert ringjord forlagt i byggets såle, sveiset til byggets armering på 5 punkter, og utjevningsjord til kabelbroer vannrør og avløp. Jordingsanlegget er utført som horisontal jordelektrode. Ringjord er lagt som jordingstråd 25mm CU under drenering med oppstikk i kabelkum i garasjeplan. Den er derfra skjøtet og lagt inn til hovedjordskinne, montert i byggets HF rom.

**STIKKONTAKTER/BRYTERE**

Det er montert jordete stikkontakter med barnevern av fabrikat ABB Jussi i alle rom. Disse er montert etter plantegning, men pga. bygningsmessige forhold kan det forekomme avvik. Brytere er også av type ABB Jussi.

**KOMFYRVAKT**

Det er montert trådløs komfyrvakt for platetopp i alle leiligheter.

**BELYSNING**

Det er levert belysning i boder av type SG Armaturen Enøk midi hvit LED.

Under overskapet er det levert LED armaturer fra SG armaturen.

Ute, ved inngangsdør er det montert «Louis Polusen-Tollbod», eller «Norlys Paris» avhenging av type inngangsparti.

**BADEROM**

Bad i bygg B1 og B2 er levert som prefabrikkerte baderoms kabiner fra Part AB.

Bad i bygg K er levert som plassbygde bad.

Se egen dokumentasjon for disse.

**KABEL-TV OG INTERNETT**

Det er levert multifunksjonspunkt ved stikk for tv, i stue. Disse er levert av annen tilbyder.

**TELEFON**

**BRANNVARSLING**

I hver leilighet er det montert multikriteriedetektor med sokkelsirene, som er koblet til brannvarslingsanlegget for bygget, alarm skrus av nede ved brannsentralen i plan 1. Trykk på grønn knapp for å tilbakestille. NB alarm skal KUN tilbakestilles av brannvesen, eller når man er 100% sikker på at brannvarselet er falskt.

**Vedlegg:**

| | |
|---|---|
| 1.1.1. Sikringsskap: | Produktdatablad. |
| 1.1.2. Røykvarsler i leiligheter | Produktdatablad |
| 1.1.3. Ringeklokke | Produktdatablad |
| 1.1.4. Komfyrvakt | Produktdatablad |

# 1 Kontaktinfo

Under følger en liste over underleverandørene til Grüner Village.
Leverandører og Peab byggservice kan kontaktes pr. telefon for spørsmål man ikke får svar på av sameie/vaktmester eller finner i sameiets FDV og beboers brukerhåndbok (FDV): *(erfaring viser at enkelte leverandører dessverre kan være vanskelige å få tilbakemelding fra)*

| Produkt | Leverandør | Nettside | Telefon |
|---|---|---|---|
| Lys, sikringsskap i leiligheten | Assemblin AS | www.assemblin.com/no/ | 09030 |
| Rørlegger | Assemblin AS | www.assemblin.com/no/ | 09030 |
| Hvitevarer | BSH Husholdningsapparater AS | www.bosch-home.no<br>www.siemens-home.no | 22 66 06 00 |
| Ståldører | Daloc AS | www.daloc.no | 51 77 00 40 |
| Skyvedørerskarm | Dooria Norge AS | www.dooria.no | 57 87 57 00 |
| Nøkler og låser | Dormakaba | www.dormakaba.com/no-no | 06866 |
| Blikkenslager | HB Blikk AS | http://hb-blikk.no/ | 468 87 979 |
| Rekkverk og tak | GBS Produkter AS | www.gbsprodukter.no | 32 27 30 60 |
| Ventilasjon | GK Norge AS | www.gk.no | 22 97 47 00 |
| Målere i sikringsskap i kjeller | Hafslund ASA | www.hafslund.no | 09111 |
| Kjøkken | HTH AS | www.hth.no | 75 24 47 77 |
| Maling | EP Bygg AS | www.epbygg.no | 942 26 788 |
| Flislegger trapperom og korridorer | Mur-, puss- og Flisekspertен AS | ingen | 913 26 015 |
| Vinduer og balkongdører | Norgesvinduet AS | www.norgesvinduet.no | 57 88 50 00 |
| Parkett<br>Fotlister<br>Utforinger<br>Karmllister | Parkettpartner AS | www.parkettpartner.no | 62 35 10 00 |
| Badekabin og baderomsmøbler | Part AB | www.partab.nu | +46 923 795 80 |
| PEAB Byggservice | PEAB AS | www.peab.no | 09099 (spør etter byggservice Vøyen Hageby) |
| Innvendige dører og entredører | Swedoor / Jeld-Wen | www.swedoor.no | 22 02 72 00 |
| Sportsboder i kjeller, utv. | Troax Nordic AS | www.troax.com/no | 22 80 42 00 |

# 1 Mer utfyllende informasjon

## *Nøkler*

**Leveransen**
Lås og sikringssystem er levert og montert av KABA MøllerUndall AS.

**Brukerveiledning**
For leilighetsdører er det levert systemnøkler, noe som vil si at nøkkelen går til denne og enkelte felles dører.

**Bestilling**
For bestilling av systemnøkler, må det rettes en henvendelse til sameiet /forretningsfører. Nærmere informasjon vedr. bestilling av systemnøkler gis av sameiet. Nøkler til innvendige lettdører kan kjøpes hos nøkkel smed eller byggevare butikk.

**Vedlikehold**
Smøremidler låsspray/låsolje. Stramme skruer på alle låser som med tiden kan løsne. Utføres ved behov eller 2-4 ganger pr. år.

**Rengjørings-/poleringsmidler**
Smøremidler: låsspray/låsolje.
Rengjørings-/poleringsmidler: Mildt såpevann / messingpuss.

## *Garasje*

Garasjeplassen(e) er merket etter løpende nummer. Ved kjøp av garasjeplass første gang medfølger en garasjeportåpner der man åpner porten ved å holde den øverste knappen inne i ca. 3 sek. Åpner har en begrenset rekkevidde. For bestilling av ekstra garasjeportåpner ta kontakt med sameiet.

## *Ringeklokke*

**Leveransen**
Callinganlegg er levert av Qualitronic og er av type Aiphone.

**Brukerveiledning**
Når folk ringer på dørklokken, som er plassert på utsiden av hovedinngangsdøren, vil det komme et ringesignal som er hørbart i hele leiligheten.

Det er også plassert en dørklokke på utsiden av leilighetens inngangsdør.

Produktdatablad på ringeklokken er vedlagt i kapitel 4. Dette viser blant annet hvordan lydstyrken kan endres.

Det er mulig å bestille et mer avansert svarapparat i leiligheten, der man også kan få opp live video der man kan se hvem som ringer på døren.

# *Lys*

**Leveransen av det elektriske anlegget**
Assemblin AS har levert det elektriske anlegget i Seilduksgata 27.

Det elektriske anlegget på bad i bygg B1 og B2 er levert av Part AB (badekabiner).
Det elektriske anlegget på baderom i bygg K, er levert an Assemblin AS.

**Lamper**
Alle monterte lamper er av godkjent type. Alle downlights levert til prosjektet har LED lyskilde.

**Lysarmatur på kjøkken:**
Downlight «SG-Armaturen- CHEF».

**Lys på fasaden type 1:**
Lys ved inngangsdørene type 1 er av merke: Louis Poulsen Tollbod



**Lys på fasaden type 2:**
Lys ved inngangsdørene type 2 er av merke: Norlys- Paris



**Armatur i boder, private og i fellesanlegget er av type** SG Armaturen Enøk midi hvit LED.



**Downlights levert i prosjektet:**
Downlights levert som tilvalg i leiligheter, og på bad i bygg K er levert av STORK AS, og er av type Sparrov II LED 7W.



Disse downlightene er styrt over dimmere av type STORK SLD 200 LED dimmer.

**Brytere og stikkontakter i leilighetene:**
Det er montert jordet stikkontakter med barnevern av fabrikat ABB Jussi i alle rom.
Alt av apparater og utstyr som benyttes med unntak av belysning, er jordet.

**Generelt vedrørende lamper**
Ved utbytting av lyskilde, skal det benyttes tilsvarende lyskilde som ble levert originalt.

**Bestilling**
For bestilling av produktene som er beskrevet i dette kapittelet, ta kontakt med Assemblin AS Tlf 09030.

# *Brannvarsling*






# Brannalarmanleggets virkemåte

Din leilighet er utstyrt med en eller flere detektor(er). Alle detektorene har innebygget summer for varsling ved brann. Detektorene er tilkoblet det sentrale brannvarslingsanlegget.

Ved **alarm i din leilighet** vil din lokale sirene starte og ha en pulserende hyletone. Lysdioder (røde lamper) på detektor vil også lyse. Ingen andre vil foreløpig bli varslet, men en lokal timer i sentralen har startet og sentralen vil pipe. Dette betyr at du nå har 2 **minutter** til rådighet.

## Utløst brannalarm

Ved utløst alarm i leilighet vil følgende funksjoner tre i kraft:

- Brannsignal blir gitt i aktuell detektor.
- Etter 2 min. vi signal bli gitt i alle detektorer med innebygget signalgiver.
- Telealarmsender vil overføre brannalarm til det lokale brannvesen.

Ved utløst alarm i fellesarealer vil følgende funksjoner tre i kraft:

- Brannsignal blir gitt i alle detektorer med innebygget signalgiver.
- Telealarmsender vil overføre brannalarm til det lokale brannvesen

## Tilbakestilling av alarm

Det er **KUN** brannvesenet som skal avstille en alarm hvis varsling er gått til de.

Branalarm skal utover dette kun avstilles hvis man er 100% sikker på hvor feilkilden til alarm er oppstårr.

**Instruks for å resette utløste funksjoner etter alarm på OP eller sentral:**
Brannalarmen må være resatt. Dette gjøres ved å trykke "AVSTILL KLOKKER" + "TILBAKESTILL".

OBS. Husk å holde "TILBAKESTILL" knappen inne i 2 sek.

Ved brannalarm som er utløst fra manuell melder, må glasset byttes ut før alarmen kan tilbakestilles.

NB! Dette må ikke gjøres utenom ved en reell alarm, da dette vil utløse brannalarmen. For å unngå at klokkene ringer mens man bytter glasset, kan klokkene avstilles.

**Har du årsaken under kontroll gjør du følgende:**

1. Åpne eventuelle vinduer / dører for å lufte ut
2. Gå til sentralen som er plassert i 1 etg. for å avstille alarm

**Har du ikke kontroll på situasjonen skal du forlate bygningen og tilkalle brannvesen.**

Om alarmen starter med en konstant hyletone og det IKKE lyser i din detektor, så er den enten utløst av en detektor i fellesarealene, eller tidsfristen er utløpt i en annen leilighet.

Forlat da leiligheten og møt opp til avtalt sted. *(Det anbefales at sameie organiserer en brannøvelse innen 6 mnd. etter innflytting.)*

**Detektorer skal IKKE tas ned eller tildekkes.**

**Utkobling/demontering av enheter og / eller sirener skal kun gjøres i samråd med sameiet / vaktmester.**

**Leveransen**
Det er montert multikriteriedetektorer (røyk/varme) i alle leilighetene og i garasjeanlegget. I fellesanlegg er det montert optiske røykdetektorer.

I alle leilighetene og fellesarealer sitter det sirene i detektoren, i garasjeanlegget er det montert sirener med rødt blinkende lys.

**Brukerveiledning**
Se brukerveiledning som ligger ved brannsentral for ytterligere informasjon.
Anlegget skal ha årlig vedlikehold av et autorisert firma.

**Bestilling**
For bestilling av produktene som er beskrevet i dette kapittelet, ta kontakt med Assemblin AS Tlf 09030.

**Ved feil på brannvarslingsanlegget**
Ved feil på brannalarmanlegget, ta kontakt med sameiet/vaktmester.

## *Strøm og sikringsskap*

**Leveransen**
Assemblin AS har levert det elektriske anlegget, sikringsskap og måleranlegg.

**Elektriske anlegget**
Den elektriske installasjonen er utført i henhold til FEL (Forskrift om elektriske lavspennings–anlegg) og NEK 400:2014 (Norsk elektroteknisk norm, elektriske lavspennings–installasjoner).

Spenningssystemet er 400V TN-C-S/ TN-S. Til leilighet er det stigekabel fra etasjefordelingsskap i garasjehus.
Alle stikkontakter er i jordet utførelse. Leilighetene har 1 faset 230V TN-S tilførselskabel inn til sikringsskapet.

Samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra Assemblin AS og Part AB (badekabin) er lokalisert i sikringsskapet sammen med mer utfyllende informasjon om det elektriske anlegget, iht. krav i NEK400:2014 del6.

**Sikringsskap for leilighet**
Det er montert egen fordeling inne i leiligheten med lastbryter i tavlen. Det er montert kombiautomater type Eaton. Automaten skiller mellom jordfeil og overbelastning. Om kun hendelen til venstre er nede er det overbelastning, er også hendelen under den oransje testknappen nede er det jordfeil.

Kombiautomatene har en test knapp, test jordfeilbryterne med testknappen minst 1 ganger pr måned.

Hvis jordfeilautomaten er løst ut, settes den på igjen ved å presse hendelen opp igjen

Går ikke dette er det en feil og EL entreprenør må kontaktes. Kursfortegnelse er festet på innsiden av døra. Den viser utgående kurser og kablenes dimensjoner.

## Måleranlegg

Strømmåler for leilighetene er plassert i målerfordeling i garasjehus. Her sitter også overbelastningsvernet (hovedsikringen) til leiligheten.

Måleranlegget er Hafslund ASA sin eiendom, og vil bli vedlikeholdt av dem.

## Jordfeilbryter

**Brukerveiledning for Jordfeilautomat type DCP Vigi**

**Funksjonstest**
Funksjonstest bør utføres hver måned ved å trykke på testknappen.
**Når jordfeilautomaten kobler ut:**
1.Bryterens betjeningshåndtak (sort) ligger i nedre posisjon, og gult indikatorflagg er synlig i høyre vindu over håndtaket ; **Utkobling på grunn av jordfeil.**

2. Bryterens betjeningshåndtak (sort) ligger i nedre posisjon, ingen indikator! agg synlig; **Utkobling på grunn av kortsluttning eller overbelastning.**

**I begge tilfeller:**
Frakoble belastninger som mistenkes å forårsake feilen, legg deretter håndtaket i øvre posisjon. Dersom bryteren ikke vil ligge inne (i øvre pos.), er feilen fortsatt tilstede. Kontakt autorisert installatør for utbedring av feilen.

Elektroinstallatør:

## Feilsøking for sikringsskap og måleranlegg

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9:

Eiers/brukers ansvar for vedlikehold innebærer en plikt til å forvisse seg om at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene som gjelder.

Det bør utføres visuell kontroll med bruk av sjekklister. Dette kan utføres av vaktmester eller av en godkjent elektroinstallatør.

Det anbefales en hovedkontroll hvert 5. år, fortrinnsvis utført av installatøren for bygget.

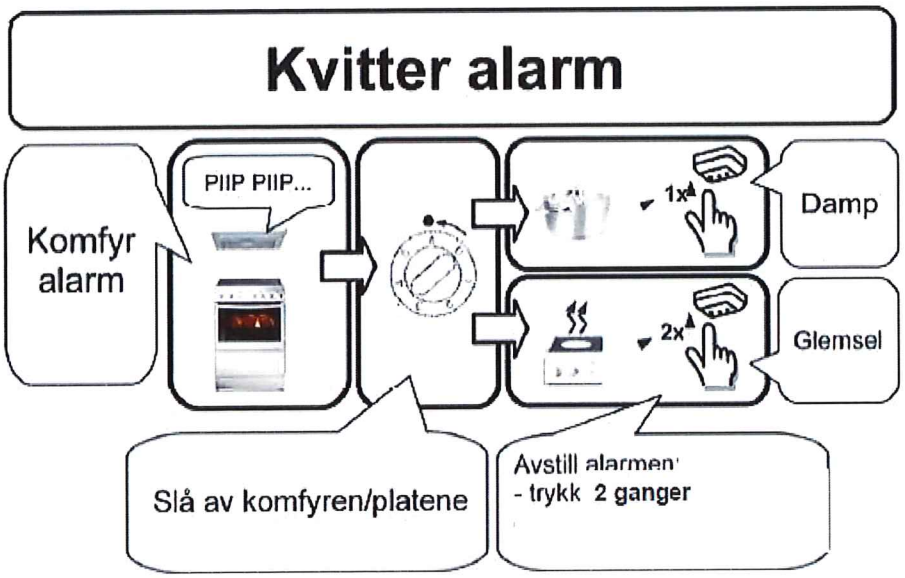
Ved eventuelle feil på det elektriske anlegget, ta kontakt med leverandør Assemblin AS.

Alle målere er nettselskapets eiendom, og ved mistanke om feil på måler kontaktes Hafslund ASA.

## Komfyralarm

Det er installert komfyralarm på kjøkkenet i henhold til krav i NEK 400;2014.

Nedenfor vises en liten illustrasjon av hvordan den fungerer. For utdypende informasjon se vedlegg nr. 1.1.4.




## *Kabel-TV/Internett*

**Leveransen**
Svakstrømsanlegget for Grüner Village er levert av GET. For tilknytning kontakt GET på telefon 02123.

Det er montert 1 stk. uttak pr. leilighet i stuen. Eier må selv besørge router, dersom WIFI ikke har dekning i hele leiligheten, da leveransen i utgangspunktet består i tilkoblingspunkt til internett. Noen vil oppleve at den innebygde routeren i modemet er tilstrekklig.

## *Varme*

**Leveransen**

Gulvvarme som er montert i badegulv reguleres med termostat.

Gulvvarme som er montert i badegulv reguleres med termostat. Styreenheten er en EBECO EB-Therm 205. Termostaten styrer romtemperaturen på badet.

**EB-Therm 205**



**Brukerveiledning gulvvarme**
For informasjon om styring og innstilling av gulvvarmen, se kapittel 5.

**Bestilling**
For bestilling av ekstrautstyr eller annet materiell til panelovn, ta kontakt med leverandør Assemblin AS.
For bestilling av ekstrautstyr eller annet materiell til gulvvarmen på bad, ta kontakt med leverandør PART AB.

# 1 Slik kommer du i gang i din nye bolig

Dette er en brukermanual for deg som eier av boligen, som man selv plikter å sette seg nøye inn i.

Sameie har en FDV instruks (forvaltning, drift og vedlikehold) som inneholder mer detaljert og teknisk informasjon enn brukerhåndboken, samt tegninger. Dersom du har spørsmål som ikke blir besvart i denne brukerhåndboken, vil styret/ vaktmester / megler kunne hjelpe deg. Om de ikke har svar vil de ta kontakt med Peab.

Det er en forutsetning at du som beboer/seksjonseier har lest brukerhåndboken. Kontaktinformasjon finnes senere i boken.

Husk å tegne/flytte egen innboforsikring.

Vi har samlet det vi anser som viktig informasjon i det første kapittelet. Kapittel 2 inneholder mer informasjon om de ulike emnene.

**MERK!**

Hovedbryter strøm sitter i sikringsskapet i leiligheten, overbelastningsvern sitter i sikringsskap sammen med måler i Etasjefordeling på repo i gang utenfor leiligheten. For fellesanleggene sitter kurssikringer, overbelastningsvern og måler i hovedtavle plassert i hovedtavlerom i garasjen.

## *Nøkler*

Ved overlevering av leiligheten vil beboer få utlevert følgende nøkler:

- 3 stk. nøkler som går til leiligheten, som også går til nødvendige fellesdører
- 3 stk. nøkler til postkassen
- 2 stk. nøkler til innv. dører (totalt for hele leiligheten)
- 1 stk. garasjeportåpner pr. p-plass^
- 3 stk. nøkler til utvendige boddører*

(^=til de som har p-plass)
( *=til de som har utvendig bod)

Ytterdøren din har ikke smekklås, så husk å låse.
Under nøkkelkapittel, kan du lese mer om:

- Bestilling av nøkler
- Nøkkelleverandøren
- Vedlikehold av låser

## *Belysning*

Lys i garasje og det store bodarealet er koblet opp mot bevegelses sensorer og vil automatisk slå på lyset i fellesarealet. Lyset vil slukke automatisk etter ca. 5 minutter.
I trapper er lyset styrt av trykk og lyd, det er satt opp følsomme sensorer i hver 3 etg.
Ved lyd eller luft trykk forandring (for eksempel ved at entredøren blir åpnet) vil lyset skru seg på og automatisk skru seg av etter ca. 15 min.
I garasje er lyset styrt av bevegelsesmeldere, det er satt opp følsomme sensorer i taket ved strategiske punkter.
Ved detektert bevegelse vil lyset skru seg på og automatisk skru seg av etter ca. 15 min.
I sportsboder er det innebygget bevegelsessensorer i lampene som automatisk slår på lyset ved bevegelse.
For justering av det automatiske lysanlegget kontaktes sameiet.

## Kjøkken

Kjøkkenet er levert av HTH.
Tilkobling av vann og avløp kjøkken kum er utført av Assemblin Prosjekt Vest. Vannlåser skal etter strammes ved jevnlige mellomrom. Dette på grunn at avløpet ekspanderer og trekkes sammen ved forskjellige temperaturer.

Under kjøkkenkapittelet kan du lese mer om:

- Bestilling av ekstrautstyr
- Vedlikehold

## Hvitevarer

Har man bestilt hvitevarer med leiligheten er produktene levert av BSH Husholdningsapparater AS.

Under hvitevarekapittelet kan du lese mer om:

- Hvor du skal henvende deg for etterbestilling
- Garantier

## Bod arealer

Hver leilighet blir levert med en sportsbod i 1. etasje eller utvendig, samt en bod internt i leiligheten.

Det kan være høy luftfuktighet, støv, vind etc. i sportsboden så det anbefales å vurdere hva man plasserer der. Lagring av klær og bøker etc. bør unngås.

Bod lyset er koblet opp mot bevegelses sensorer og vil automatisk slå på lyset i fellesbod arealene. Lyset vil slukke automatisk etter ca 15 minutter.
I sportsboder utvendig er det innebygget bevegelsessensorer i lampene som automatisk slår på lyset ved bevegelse og automatisk skru seg av etter ca. 5 min.

Bodene består av nettingvegger mellom seksjonene. Det er svært viktig av hensyn til ventilasjon og brannsikkerhet at nettingveggene ikke tettes, bygging av ekstra vegger til tak mellom seksjonene eller tetting av luftespalter må ikke forekomme.
I boden er det montert sprinkler. Det er viktig å ta hensyn til sprinkelen.
Det må ikke forekomme uansett situasjon at sprinkel hode dekkes til.

## Varme og ventilasjon

Leiligheten varmes opp via ventilasjon. Ventilasjonsluften blir varmet opp av varmepumpe via vannbårent varmebatteri i aggregat. Innblåsningsluften til hver leilighet på ventilasjon vil være min.22-23 °C i den kalde årstiden slik at ventilasjonsluften vil være grunnoppvarmingen i leilighetene. Ved behov kobles el-kjel inn for å ta spisslast.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Det vil si at luft kontinuerlig suges ut av leiligheten gjennom ventiler/ventilator på kjøkken og bad samtidig som det kommer friskluft inn i stue og soverom.

NB! Ved innregulering av ventilasjonsanlegget er ventiler i leiligheten justert slik at luftmengden i leilighetene blir riktig. ***Det er derfor svært viktig dere ikke justerer eller blokkerer ventiler eller spjeld!***

Det er varmekabler i badegulvene. Innstilling for gulvtemperaturen gjøres via termostat ved baderomsdøren. Se den detaljerte delen senere i brukerhåndboken for justering av termostaten for gulvvarmen.

Under varmekapittelet kan du lese mer om:

- Viktig informasjon om sentralvarmeanlegget og temperaturer
- Justering av termostater
- Balansert ventilasjon
- Justering av gulvvarmen på badene

| Deres ref | Vår ref. | Vår dato |
|---|---|---|
| Hanna Kavli Lund K154 | Raymond Witzell | 19.02.2019 |

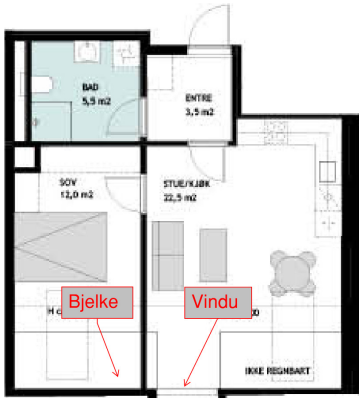
**UTBEDRINGSARBEIDER RUNDT VINDU STUE OG RUNDT BJELKE SOVEROM**

Utbedringsarbeider er gjort av utførende leverandør på prosjektet LP-Bygg og ledet av Sylwia Dendys (sylwia@lpbygg.com, tlf. 90 85 03 36)

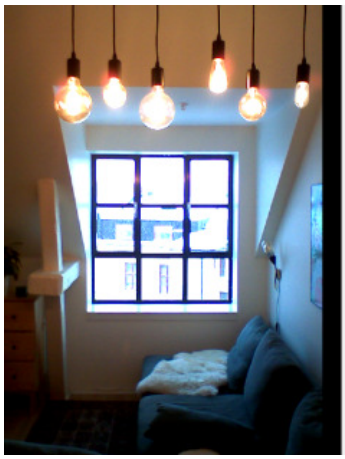
LP Bygg AS bekrefter at utbedringsarbeidene er utført korrekt og i hht. gjeldende lover og forskrifter på prosjektet.

Da det var ønskelig fra eier, har Peab as har gjort en ekstra kontroll i etterkant, som en dobbeltsikring, selv om det ikke var noen tegn til at arbeidene ikke var utført rett. Dette ble gjort ved å bruke thermofotograferingskamera for å se etter ev. indikasjoner på om arbeidene ikke var utført korrekt.

Vi kan ikke finne noen feil som gjør at arbeidene er utenfor lover og forskrifter, som er kommet til anvendelse ved prosjektet Seilduksgata, Grüner Village leilighet K154.





Merk følgende som kommer frem av prospekt:

*«Det eksisterende fabrikkbygget (Bygg K) vil også om bygges og innredes med god håndverksmessig utførelse, men det vil dispenseres fra teknisk forskrift (TEK) av 2007 eller nyere i det dette er en eldre bygning hvor myndighetene er innforstått med at det ikke vil være mulig å tilfredsstille alle forskriftskrav på grunn av eksisterende konstruksjoner og løsninger som vil måtte beholdes.»*

Med vennlig hilsen
**Peab AS**

*Raymond Witzell*
Raymond Witzell
Arbeidsleder DK Ettermarked


| Postadresse | Besøksadresse | Telefon | Foretaksregisteret |
|---|---|---|---|
| Peab AS | Strandveien 17 | +47 09099 | NO 990 040 729 MVA |
| Postboks 143 Lysaker | 1366 Lysaker | | **Internett** |
| 1325 Lysaker | | | www.peab.no |

# Boligkjøperforsikring

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

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 8 200** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 900** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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