



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 210 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954210332

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		915 300	874 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>915 300</b>	<b>874 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	57 050
Annen driftskostnad		742 533	684 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 763</b>	<b>741 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>138 537</b>	<b>132 699</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 784	19 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 784</b>	<b>19 261</b>
Annen finanskostnad		5 789	5 207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 789</b>	<b>5 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 995</b>	<b>14 054</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 532	146 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 383	33 581
Sum fordringer		36 383	33 581
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 913	958 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 913	958 256
Sum omløpsmidler		1 156 296	991 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 406 296</b>	<b>1 241 837</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 222 242	1 060 710
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 222 242</b>	<b>1 060 710</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 224 142</b>	<b>1 062 610</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 503	84 849
Øvrig langsiktig gjeld		74 000	74 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 503</b>	<b>158 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>153 503</b>	<b>158 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27	893
Leverandørgjeld		1 545	4 965
Annen kortsiktig gjeld		27 079	14 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 651</b>	<b>20 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 154</b>	<b>179 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 406 296</b>	<b>1 241 837</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 502974

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 210 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 954 210 332  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		915 300	874 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>915 300</b>	<b>874 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	57 050
Annen driftskostnad		742 533	684 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 763</b>	<b>741 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>138 537</b>	<b>132 699</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 784	19 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 784</b>	<b>19 261</b>
Annen finanskostnad		5 789	5 207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 789</b>	<b>5 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 995</b>	<b>14 054</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 532	146 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>



Organisasjonsnr: 954 210 332  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 383	33 581
Sum fordringer		36 383	33 581
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 913	958 256
Sum omløpsmidler		1 156 296	991 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 406 296</b>	<b>1 241 837</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 222 242	1 060 710



Sum opptjent egenkapital	1 222 242	1 060 710
Sum egenkapital	1 224 142	1 062 610
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	79 503	84 849
Øvrig langsiktig gjeld	74 000	74 000
Sum annen langsiktig gjeld	153 503	158 849
Sum langsiktig gjeld	153 503	158 849
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27	893
Leverandørgjeld	1 545	4 965
Annen kortsiktig gjeld	27 079	14 520
Sum kortsiktig gjeld	28 651	20 378
Sum gjeld	182 154	179 227
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 406 296</b>	<b>1 241 837</b>



Organisasjonsnr: 954 210 332  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4570  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

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:

27. mai 2025 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Delta digitalt/på Teams

Dersom du ønsker å delta på Teams, gi beskjed styret innen 25. mai.

### 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 tillitsvalgte
8. Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

Med vennlig hilsen,

Styret i SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG



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

Tina Nordengen Dysthe v/OBOS 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 Tina Nordengen Dysthe v/OBOS 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 4570 Seilduksgata 10 Borettslag.pdf
- 2. 4570 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Orientering om vedlikehold av bygården & nedsettelse av arbeidsgruppe

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om vedlikehold av bygården som i henhold til Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan som ble opparbeidet i 2022 må skje i 2025 og 2026. Vi må diskutere hvilke vedlikeholdsbehov skal prioriteres og hvordan vi skal gå frem, i første omgang for å søke vedlikeholds tilskudd.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe for å forberede et forslag. Arbeidsgruppens mandat: på basis av en kostnadsberegning å søke tilskudd (frist i november 2025) og å forberede et forslag til behandling i en ekstraordinær generalforsamling.

### Vedlegg

3. Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf



## Styrets årsrapport

Siden det forrige årsmøtet har styret fulgt opp hendelser og nødvendig vedlikehold som oppstod, hovedsakelig i brannvarslingssystemet og uforutsatte tilstander (lekkasjer mellom leiligheter). Rømningsveiene har blitt kontrollert og gjenstandene som stod i veien har blitt fjernet. Brannvarslingssystemet ble kontrollert av ELOTEC, og styret har gjennomgått rapporten og diskutert tiltak (bearbeidelse av O-plan er under planlegging).

Hagen har fått to områder med plen og busker/blomster ble plantet langs veggen mot Paulus plass 2 og Seilduksgate 8. Den nedre delen av fasaden, som hadde blitt tagget, ble malt. Beboerne som la ned innsats i forbindelse med disse arbeider takkes hjertelig.



Til generalforsamlingen i Seilduksgt 10 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgt 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
4670 Seilduksgata 10 Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG  
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>971 459</b>	<b>830 056</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		161 532	146 753
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-5 346	-5 351
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>156 186</b>	<b>141 402</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 127 645</b>	<b>971 459</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 156 296	991 837
Kortsiktig gjeld		-28 651	-20 378
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 127 645</b>	<b>971 459</b>



**SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	915 300	874 242	915 000	915 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>915 300</b>	<b>874 242</b>	<b>915 000</b>	<b>915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-30 000	-50 000	-50 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-55 548	-52 828	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-6 955	-28 569	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-78 666	-48 901	-105 000	-105 000
Forsikringer		-91 617	-85 622	-94 000	-113 000
Kommunale avgifter	8	-256 357	-221 850	-255 200	-281 000
Energi/fyring		-59 447	-65 339	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 310	-111 927	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-69 383	-62 207	-70 000	-73 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-776 763</b>	<b>-741 543</b>	<b>-853 250</b>	<b>-889 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>138 537</b>	<b>132 699</b>	<b>61 750</b>	<b>26 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 784	19 261	0	0
Finanskostnader	11	-5 789	-5 207	-6 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 995</b>	<b>14 054</b>	<b>-6 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>161 532</b>	<b>146 753</b>	<b>55 750</b>	<b>21 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 532	146 753		



**SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	250 000	250 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 293	4 253
Forskuddsbetalte kostnader		30 090	29 328
Driftskonto OBOS-banken		292 808	240 175
Sparekonto OBOS-banken		827 105	718 082
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 156 296</b>	<b>991 837</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 406 296</b>	<b>1 241 837</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 222 242	1 060 710
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 224 142</b>	<b>1 062 610</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	79 503	84 849
Borettsinnskudd	14	74 000	74 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>153 503</b>	<b>158 849</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 079	14 520
Leverandørgjeld		1 545	4 965
Påløpte renter		27	453
Påløpte avdrag		0	440
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 651</b>	<b>20 378</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 406 296</b>	<b>1 241 837</b>
Pantstillelse	15	2 350 000	2 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025  
Styret i Seilduksgt 10 Borettslag

Anastasia Maravela

Henriette Johansen

Kai Børre Rist

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	903 576
Kapitalutgifter	11 724
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>915 300</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 955
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 955</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 045
Drift/vedlikehold VVS	-8 125
Drift/vedlikehold elektro	-6 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 436
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 198
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-78 666</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 586
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-132 330
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-256 357</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Lyspærer og sikringer	-1 530
Vaktmestertjenester	-28 611
Renhold ved firmaer	-28 611
Andre fremmede tjenester	-3 960
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 285
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-69 383</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 784</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 747
Renter på leverandørgjeld	-42
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 789</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	250 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>250 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.228/bnr.346

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-144 080
Nedbetalt tidligere	59 231
Nedbetalt i år	5 346
	-79 503
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-79 503</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963 -63 500 |

Økt 2015 (andel 18 & 19) -10 500 |

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-74 000** |

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 000
Pantelån	79 503
<b>TOTALT</b>	<b>153 503</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 000</b>



Rapportdato: 7-Okt-2022

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)



## Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan

### Seilduksgata 10 Borettslag

Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo

Matrikkel:

gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)



#### RAPPORT UTFØRT AV:

Rolf Erling Eidsvold

Takstingeniør BSc - Eiendomsrådgiver

Telefon: 93403414

E-post: rolf@bekom.no

#### ANSVARLIG FORETAK:

OBRON Sørøst AS

o.nr: 924570865

Telefon: 93403414

Hjemmeside: www.bekom.no



Oppdragsnummer / ref: O-100/22  
Vedlegg 3



Rapportdato: 7-Okt-2022  
15 av 41 Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## Forutsetninger og mandat

### Oppdragets omfang og mandat

Utarbeide en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vedlikeholdsplanen baseres på en tilstandsvurdering av bygningsmassen og en vurdering av behov for tiltak de første 10 årene.

Tiltakene budsjetteres og prioriteres slik at de utgjør en periodisert vedlikeholdsplan.

Merk at dette kun er forslag til prioritering, andre faktorer kan begrunne endret rekkefølge eller tidspunkt.

Budsjettsummer opplyses i intervaller for to og to år. **Økonomiplan vedlegges som en del av rapporten.**

Vedlikeholdsplanen gjelder kun for fellesskapets ansvar, dvs den enkelte leilighet er ikke vurdert.

Tilstandsvurderingen er utført etter prinsippene i NS3424 undersøkelsesnivå 1, men det er ikke benyttet tilstandsgrader i konklusjonene. Vedlikeholdsplanen bygger på prioriteringssystemet, ikke tilstandsgrad.

### Generelle forutsetninger / opplysninger

Dette er ett dokument til hjelp for videre planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikeholdsbehov og eventuelle forbedringer av bygningsmassen for den aktuelle eiendommen. Samt et dokument som gir en prioritering og et kostnadsestimat for dette. Dokumentet skal kunne danne basis for de beslutninger og evt. finansielle behov som et eier må ta i slike saker. Samtidig skal dokumentet kunne gi signaler om investeringer som kan gi økonomisk gevinst for eier både ved drift og ved en evt. omsetning / salg av eiendommen.

En visuell befaring sammen med tekniske undersøkelser gir en registrering av tilstanden for bygningene. På bakgrunn av denne registreringen gjøres en vurdering i forhold til en ønsket situasjon og med tanke på nødvendige tiltak.

### Tilstandsvurdering:

**Tilstandsbeskrivelse:** Generell verbal beskrivelse av nåsituasjonen for bygningsdelen.

**Tiltak:** Vurderte nødvendige tiltak for å ivareta bygningsdelens funksjon og levetid.

**Begrunnelse:** Hvorfor anbefalte vedlikeholdstiltak er påkrevet;

- S = sikkerhet (bæreevne, brannsikkerhet, personsikkerhet)
- O = offentlige pålegg
- LF = krav i.h.h.t. lover og forskrifter.
- LV = Løpende, akutt vedlikehold, uforutsette skader.
- PV = Periodisk vedlikehold, intervallbundne arbeider (f.eks. typisk overflatebehandling)
- U = Utskifting levetid; tilfredsstillende ikke lenger tiltenkt funksjon / oppfyller ikke lenger krav til ønsket funksjon.
- HM= helse og miljø
- B = brukerønsker (for eksempel økt brukervennlighet eller estetiske ønsker).

Frekvens: sier noe om bygningsdelens levetid og / eller hyppighet av vedlikeholdsbehov. Antall år.

Kostnad: Estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Hensyntatt evt. tilkomstkostnader, tildekking, rigg etc

Det må innhentes pristilbud for de enkelte aktiviteter og kontrakt skrives før arbeidene igangsettes. Prisene i dette dokumentet er beregnet etter dagens kroneverdi, ikke justert for forventet lønns- og prisstigning i markedet.

### Forutsetninger mengde- og arealberegninger i denne rapporten.

Merk at dette er en vedlikeholdsplan og ikke en rapport som skal brukes i forbindelse med omsetning. Eventuelle arealer som er oppgitt er basert på opplysninger som er gitt av hjemmelshaver / offentlige registre eller andre kilder. Undertegnede har ikke kontrollert om arealene stemmer og det er ikke foretatt oppmåling av bygninger med mindre annet er helt spesielt angitt i rapporten.

Mengder oppgitt i rapporten er vurderte mengder ut i fra tegninger, kart, foto, opplysninger og enkelte mål på stedet.

Oppgitte mengder i rapporten er ca. mengder.

Ved innhenting av pristilbud må det utarbeides en tilbudsbeskrivelse og en tilbudsforespørsel - spør oss gjerne om hjelp.



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Styret i Seilduksgt. 10 Brl  
v/Anders Dalvor

tlf 45738760

mail:

### Hjemmelshaver

Seilduksgt. 10 borettslag

### Takstmann:

Rolf Erling Eidsvold  
Takstingeniør BSc - Eiendomsrådgiver

tlf 93403414



### Til stede ved befaringen:

Dato:	Navn:	Funksjon:	Telefon:
07.10.2022	Anders Dalvor	Styret	457 38 760
07.10.2022	Rolf Erling Eidsvold	Takstmann	934 03 414

### Eiendommen;

#### Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	Adresse:
0301	228	346	Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo

#### Andre kommentarer matrikkel:

Bygården er organisert som et borettslag og består av 19 stk. andeler og 19 stk. leiligheter.

#### GENERELL BESKRIVELSE GRUNNMUR / FUNDAMENTERING

Antatt natursteinsfundament til faste masser, leiremasser.  
Grunnmur av naturstein.

#### GENERELL BESKRIVELSE YTTERVEGGER

Yttervegger av teglsteinsmur av type skallmur.  
Utvendig pusset og malt. Mot gate pusset med trekninger og gesimser.

#### GENERELL BESKRIVELSE ETASJESKILLER

Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

#### GENERELL BESKRIVELSE TAK / TAKKONSTRUKSJONER

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Snøfangere.

#### GENERELL BESKRIVELSE STANDARD

Bygningen har en normal god standard. Boenhetene er individuelt oppgradert opp igjennom årene frem til i dag.

#### GENERELL BESKRIVELSE "ANNET":

Original hovedtrapp i stålkonstruksjon med trinn og repo av treverk. Smijerns rekkverk med håndløper av tre.  
Vinduer fornyet 1980 og takvinduer i 2015 ifbm ombygning til to leiligheter på loft.  
Oppvarming ved elektrisk samt ildsteder. Felles varmtvann ved beredere plassert i kjeller.  
Bygget er registrert med vernestatus forskriftsfredet.

Vedlegg 3

17 av 41 standsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 3 av 24

Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## BYGG

### Bygård

Byggeår:

1892

Tilbygd / Endret / Ombygget

2014 Bruksendringer til bolig og innredet loft i flere perioder.

Anvendelse og arealer

Består av 2 stk. oppganger.

19 stk. leiligheter og boder på loft og kjeller.

Arealer: Totalt areal BRA: 1.898 m<sup>2</sup>.



### Beskrivelse

Bygården består av 4. etasjer pluss kjeller og loft.

2 stk. hovedoppganger A og B med inngang i bakgård. Portrom med stålport mot gate.

Tilkomst kjeller via trapp fra begge inngangspartier. Tilkomst loft via begge trappeganger.

19 stk. boenheter / leiligheter.

I kjeller er fellesboder og boder tilhørende den enkelte enhet. Samt bl.a. beredere for varmtvann og strømmålere.

På loft er innredet 2 stk. leiligheter samt to stk. bodarealer med boder tilhørende den enkelte enhet. Her er kanaler ventilasjon.

## BYGG

### Bod

Byggeår:

ukjent

Tilbygd / Endret / Ombygget

Anvendelse og arealer

Enkelt bygg med to dører for lagring og mulighet for avlåsning.



### Beskrivelse

Enkel murkonstruksjon pusset / slammet inn og utvendig med tak av trekonstruksjon utført som pulttak teknet med plater.

Noe fuktopptrekk i nedkant yttervegger og noe setningssprekker i utvendig hjørne.

Tiltak anbefales for å unngå større fremtidige skader. Se eget punkt vedlikeholdsplan.

Vedlegg 3

18 av 411 standsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 4 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## KONKLUSJON



**Seilduksgata 10 Borettslag** er et borettslag, stiftet i Oslo 18.03.1963. Tomten ble etablert i 1890, og boligblokken er registrert tatt i bruk 01.01.1892. Gården har 19 stk. leiligheter. Gårdens gate- og postadresse er Seilduksgata 10 A og B, 0553 Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 228, bruksnummer 346 og borettslaget har organisasjonsnummer: 954 210 332.

Bygget er en bygård oppført i 1892. Bygården består av 4. etasjer pluss loftetasje og kjeller. 2 stk. oppganger med inngang fra bakgården. Tilkomst til bakgård via portrom fra gate. Begge oppgangene har også tilkomst til kjeller og loft.

Eiendommen har en bakgård. Denne er opparbeidet med singlet grunn og internei av betongheller. Stablesteinsmur mot grense og noe beplantning, sykkelparkering samt en enkelt bod. Selveiet tomt på totalt 572 m<sup>2</sup>.

Bygården er oppført i pusset mur / teglstein med etasjeskiller av trebjelkelag etter byggeårets lov- og forskriftskrav og byggeskikk. Bygården fremstår tidstypisk for byggeåret.

Borettslaget har avtale for årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, avtale for årskontroll nødlys og internkontroll elektro samt en vaktmesteravtale og renholdstjeneste.

Opplyste utførte utskiftinger og vedlikeholdsarbeider:

- 2020: Sirkulasjonspumpe varmtvannsbereder.
- 2020: Malt portdør og ytterdører i bakgård.
- 2019: Kamerainspeksjon bunnledninger samt utbedret kum overvann.
- 2019: Utbedret skader i betongdekke portrom samt rep. riss / sår i fasade.
- 2019: Gjennomgang elektrisk anlegg loft.
- 2015: Rehabilitering pipeløp
- 2012: Brannsikring; etasjeskiller i kjeller
- 2012: Nye dører til boenhetene og til kjeller.

Se forøvrig under vurdering av den enkelte bygningsdel.

Følgende byggesaker er registrert i Oslo kommune, plan, bygg og eiendom av nyere dato:

- 2014: Innredning av del av loft til boliger.
- 2005: Rehabilitering av bad, sluk.
- 1995: Endring - Bolig; to ettroms leiligheter i 1. etg. og 2. etg. ble sammenslått i 1987 uten søknad.

### **Løpende vedlikehold, LV;**

Tilstandsvurderingen har avdekket noen få feil og / eller mangler som krever tiltak i nær fremtid. Noen av disse utgjør behov for akutt vedlikehold / skader og anbefales utført første år, år 2023. Gjelder arbeider som; utbedring innfesting og skader nedløp takrenner, taksjekk, og skader vegg og tak utvendig bod.

Det er også viktig at årstidsbestemt ettersyn foretas. Spesielt viktig at sluk og renner for avrenning av vann holdes rengjort og åpne. Dette vurderes som en del av normale vaktmestertjenester.

Borettslaget har avtale med vaktmesterfirma som har en tydelig og god beskrevet instruks. Med denne lagt til grunn vil rutiner for løpende vedlikehold / ettersyn være meget godt ivaretatt. Viktig at denne avtalen opprettholdes. Kostnader denne og andre løpende serviceavtaler er *ikke* medtatt i de budsjetterte kostnader i denne rapporten.

### **Periodisk vedlikehold, PV.**

Videre er det i Tilstandsvurderingen og i Vedlikeholdsplanen foretatt en vurdering og et forslag til en periodisering av fremtidig periodisk vedlikehold (intervallbundne arbeider). Dette på bakgrunn av registrert tilstand, type konstruksjon, materialtype og alder på de ulike bygningsdeler.



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## KONKLUSJON



Bygningen bærer preg av at vedlikeholdsarbeid har vært normalt godt de senere år. Det er avdekket noe vedlikeholdsetterlep, men alt i alt fremstår bygget som godt vedlikeholdt.

Av store *periodiske vedlikehold (PV)* de nærmeste årene utgjør utbedring av sår i fasade og overflatebehandling av fasade, oppussing av trappeganger, fjerning avskallinger grunnmur og bærevegger i kjeller og spyling og kamerainspeksjon av bunnledninger.

### Utskiftinger (U):

Utskiftinger (U) og / eller utbedringer av materialer, komponenter eller bygningsdeler med kortere levetid enn bygningens brukstid inngår i vedlikehold av bygget.

Behov for utskiftinger vil normalt kunne opptre allerede fra når bygningene / bygningsdelene når en alder av ca. 20 år og fremover. Etter dette vil enkelte deler / materialer / komponenter ikke lenger oppfylle krav til ønsket funksjonalitet.

Det må likevel påpekes at dette kun er hva som kan forventes. Det er mange faktorer som påvirker behov for utskifting og utbedringer. Avdekket symptomer og vurderinger ved tilstandsvurderingen er derfor hovedgrunnlaget i denne vurderingen.

Bygningen er i en slik tilstand og alder at det for flere konstruksjoner er tid for større utskiftinger av materialer, komponenter eller bygningsdeler.

Dette gjelder bl.a. byggets vinduer fra 1980, bunnledninger (rørfornyelse), varmtvannsberedere og etablering av kjelleravfukting som kompensasjon for manglende drenering.

Bygården er oppført i 1892, oppført i normale god materialer og utførelse etter byggeårets byggeskikk og materialbruk. Bygget bærer preg av at det er et gammelt bygg, oppført en tid hvor både lover og regler og tilgjengelige bygningsmaterialer var noe helt annet enn i dag. Naturlige skjevheter og noe ukurante rominndelinger etc. er konsekvens.

På den tid bygget ble godkjent og oppført var det felles bygningslov for alle norske byer gjennom "Lov om Bygningsvæsenet". Den den alminnelige bygningsloven ble vedtatt 1845. Oslo fikk ny bygningslov i 1875 og det antas å være denne som var gjeldende for dette bygget. Dette tilsier at bygget, til tross for utførte endringer, ikke tilfredsstillers dagens krav til isolering, varmetap og energibehov.

Forskjellene mellom de kravene som bygget er oppført etter og dagens gjeldende krav er så store at det vil være behov for og fornuftig å foreta noen oppgradering av f.eks. varmesolering, ventilasjonsanlegg, varmegjenvinning etc. de nærmeste årene. Slike tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

I den etterfølgende *Tilstandsvurdering* er det for mange av bygningsdelene under posten *Tiltak* oppført utbyttefrekvens for bygningsdelen på bakgrunn av forventet utskifting og / eller levetid. Da merket med U. Dette som en indikasjon på når det kan forventes tiltak ut over periodisk vedlikehold (PV) for bygningsdelen. Altså hvor mange år fra en bygningsdel er byttet / ny til det kan forventes at den må skiftes ut. Dette er kun ment som en informasjon.

*Vedr. kjeller og fukt;* Det ble kun registrert normale fuktverdier for denne type konstruksjoner og bygg. For å kunne oppnå en helt tørr kjeller vil tiltak for utvendig drenering bli komplisert og dyrt. Derfor uaktuelt. En god alternativ løsning som anbefales vurdert er at det monteres permanent avfuktingsanlegg i kjeller. Antatt behov for min. 2 maskiner og nødvendig kanaler. I tillegg til installasjonskostnader som utgjør ca. kr. 200.000,- må påregnes ca. kr. 3.000,- pr. år i driftskostnader. Dette er medtatt i vedlikeholdsplanen år 9-10, men kan vurderes og evt. strykes hvis kjellerens bruk og tilstand ikke endres vesentlig i forhold til i dag.

En bør også ta med i betraktningene at det alltid er billigere å foreta en utskifting / utbedring før bygningsdelens funksjon vil svikte og medføre skade på andre bygningsdeler.

Nedenfor følger en Vedlikeholdsplan for de nærmeste 10 årene. Merk at de angitte kostnader er estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Beløpene er kroner (NOK) inklusiv merverdiavgift.

For de største aktivitetene må det innhentes pristilbud.

Det anbefales generelt for alle arbeider å undersøke markedet for beste pris og kvalitet til enhver tid.

*Husk at pris alene er ikke eneste kriterium når utførende skal velges.*

*Referanser, kvalitet og økonomi er vel så viktige faktorer.*

*Og gjør alltid skriftlige avtaler, slik at garanti og reklamasjonsrettigheter etter lov om håndverkertjenester ivaretas.*

*Det må bemerkes at det i tillegg til det som er avdekket og medtatt i vedlikeholdsplanen, vil det erfaringsvis ofte fremkomme behov for utbedringer av mer akutte, uforutsette aktiviteter. Dette er det ikke tatt høyde for i denne planen, men bør*

*hensyntas ved budsjettering av drift- og vedlikeholdskostnader.*

Vedlegg 3

20 av 41 Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seildukgata 10 Brl.pdf  
Side 6 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS



## KOSTNADER - OPPSUMMERING VEDLIKEHOLDSPLAN *(alle summer inkl mva)*

		1-2	3-4	5-6	7-8	9-10
210 Grunn og fundamenter	<i>U (utsk.levetid)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
212 Drønering	<i>B (brukerønsk)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 200.000
221 Gulv på grunn mv	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
222 Grunnmur	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 60.000	kr 0	kr 0
224 Etasjeskiller	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
225 Yttervegger	<i>U (utsk.levetid)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
231 Utvendig kledning	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 350.000	kr 0	kr 0	
232 Taktekking	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 35.000	kr 0	kr 0	kr 35.000	kr 0
233 Vinduer	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 1.950.000	kr 0	kr 0	kr 0
235 Ytterdører	<i>U (utsk.levetid)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
236 Beslag, renner nedløp	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 30.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
240 Innv. generelt	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
244 Innv. dører	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
251 Utvendig overflater	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 400.000	kr 0	kr 0	kr 0
252 Belegg terrasser mv	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
253 Overflater gulv	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 40.000	kr 0	kr 0
254 Overfl. innv. vegger	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 40.000	kr 120.000	kr 0
255 Overflater himlinger	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 80.000	kr 0
261 Trapper	<i>S (sikkerhet)</i>	kr 40.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
262 balkonger / terrasser	<i>LF (lov/forsk krav)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
266 Skorsteiner mv	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
310 VVS generelt	<i>U (utsk.levetid)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 70.000
311 Bunnledninger	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 15.000	kr 0	kr 15.000	kr 0	kr 200.000
312 Brannutstyr	<i>S (sikkerhet)</i>	kr 50.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
360 Luftbehandling	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 15.000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
410 El kraft generelt	<i>LF (lov/forsk krav)</i>	kr 0	kr 40.000	kr 0	kr 0	kr 40.000
700 Utendørs anlegg	<i>PV (per. vedlikeh)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
Vaktmestertjenester	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
<b>UTVENDIG BOD</b>	<i>LV (løp akutt vedl)</i>	kr 75.000				

AR	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10
<b>BUDSJETT VEDLIKEHOLDSKOSTNADER</b>	<b>kr 260.000</b>	<b>kr 2.740.000</b>	<b>kr 155.000</b>	<b>kr 235.000</b>	<b>kr 510.000</b>

For beskrivelse av tiltaket, se den enkelte bygningsdel. Opplysningene over her er ikke listet opp i prioritert rekkefølge. Vi kan bygninger - og vet hva som bør prioriteres, kontakt oss for hjelp.



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## OPPSUMMERING



### **Samlet budsjetterte vedlikeholdskostnader de nærmeste 10 årene utgjør kr. inkl. mva. 3.900.000,-**

Dette er estimerte og budsjetterte kostnader ut i fra estimat / kalkyle på bakgrunn av erfaringstall, nøkkeltall i bransjen og kalkulasjonsverktøy. I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på ca. +/- 20 %.

Det har vært utført noe vedlikeholdsarbeid og noe oppgraderinger på bygningen opp i gjennom årene.

Bygget fremstår med noe mindre vedlikeholdsetterlep, men i all hovedsak som godt vedlikeholdt.

Det er anbefalt foretatt noe utskiftinger som medfører en viss oppgradering i forhold til opprinnelig funksjon som f.eks. vinduer og drenering. Men i forhold til dagens krav til f.eks. energi- og varmetap, oppvarming etc. vil ikke dette bygget kunne tilfredsstille dagens krav. Leiligheter som energimerkes ved salg i gården får energimerking Rødt G (noen Orange F), dvs liten energieffektivitet.

#### Tiltak med høy prioritet:

- Alle tiltak betegnet som LV. Forhold betegnet som løpende vedlikehold utgjør skader/akutt vedlikehold som må prioriteres.
- Rekkverk kjellertrapp av sikkerhetsmessige grunner.

*For følgende bygningsdeler / fagområder anbefales gjennomføres en regelmessig fagkyndig kontroll;*

- Pkt. 410 Basis installasjoner for elektrisk kraft. Gjennomgang og full kontroll av elektrisk anlegg med nødvendig lovpålagt dokumentasjon av utført av NEMKO godkjent kontrollør. Slik sjekk utføres min. hvert 5. år.

Styret oppfordres til å fortsette det gode arbeidet med fokus på vedlikehold og oppfølging av bygget.

#### **Vedlegg; Økonomiplan**

Signatur

Sørum den 23.12.2022



Rolf Erling Eidsvold

Takstingeniør, BSC -  
Eiendomsrådgiver

Vedlegg 3

22 av 41 | Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seildukgata 10 Brl.pdf  
Side 8 av 24



## Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

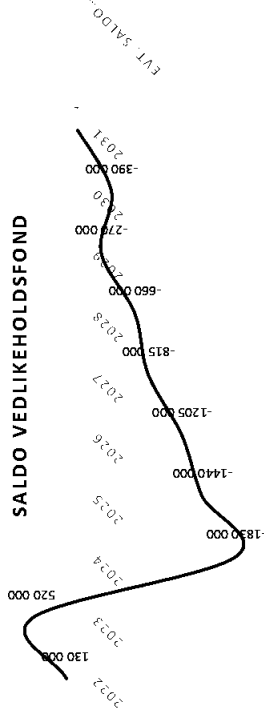
Middels prioritert	3-4 år	2 740 000
Middels prioritert	5-6 år	155 000
<b>Totalt</b>		<b>3 900 000</b>

## VEDLIKEHOLDSBEHOV

4 500 000							
4 000 000							
3 500 000							
3 000 000		2740 000	155 000	235 000	510 000		3900 000
2 500 000							
2 000 000							
1 500 000							
1 000 000							
500 000							
0							

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2022	260 000	390 000	130 000
2023	-	390 000	520 000
2024	2 740 000	390 000	1 830 000
2025	-	390 000	1 440 000
2026	155 000	390 000	1 205 000
2027	-	390 000	815 000
2028	235 000	390 000	660 000
2029	-	390 000	270 000
2030	510 000	390 000	390 000
2031	-	390 000	-

Evt. saldo vedlikeholdskonto er her satt til null.





Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 21 Grunn og fundament

210 Konstr/ mat. / overflate - Beskrivelse grunn og fundamenter generelt

Fundament av naturstein på antatt treflåter og trepeler. Tidstypisk for området.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1892

Mengde: ca. 85 l.m.

210 Tilstands-beskrivelse grunn og fundamenter generelt

Ingen symptomer på setninger.

Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.



Begrunnelse U (utsk.levetid)

Frekvens: H.B.L Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 212 Drenering

Antatt ingen drenering.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ingen

Mengde: 65 l.m.

212 Tilstands-beskrivelse drenering

Ingen synlig drenering eller avslutning drensapp over terreng.

Kun normal kjellerfukt for denne type konstruksjoner registrert ved befaring.

Det er montert inn små avfuktere som var delvis tilkoblet, disse settes på ved behov.

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov i dag. I slutten av perioden anbefales vurdert permanent avfuktingsanlegg

Tiltak utvendig drenering komplisert og dyrt. Alternativ løsning ved montering av

permanent avfuktingsanlegg anbefales. Antatt behov for min. 2 maskiner og

nødv. kanaler. I tillegg til installasjonskostnader må påregnes ca. kr. 3.000,- pr. år.



Begrunnelse B (brukerønsk)

Frekvens: 40 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 200.000

### 22 Bæresystemer

221 Gulv på grunn / betonggulv

Støpt betongdekke direkte på komprimert, avrettet underlag fra byggeår.

Ingen isolasjon eller diffusjonssperre mot grunnen. Normalt for bygg fra denne tiden.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1892

Mengde: 350 m2

221 Tilstands-beskrivelse Gulv på grunn / betonggulv

Noe sprekker og ujevnheter i betongdekke som fremstår av eldre dato.

Ingen fuksikring mot grunn og kapillær fuktopptrekk i innvendige vegger må påregnes.

Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket ut over dette.

Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.

Sprekker observeres og hvis større sprekker utbedres når behov.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 60 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

Vedlegg 3

24 av Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seildukgata 10 Brl.pdf  
Side 9 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 222 Grunnmur

Grunnmur i naturstein. Spekket og delvis pusset innvendig. Innvendige bærevegger av tegl som er pusset og delvis malt.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1892

Mengde: ca. 175 m<sup>2</sup>

#### 222 Tilstands-beskrivelse grunnmur

Noe avflassing hvor puss. Denne type overflate og bruk vurderes som ikke kristisk. Hovedsakelig estetisk. Sprekker vegg portrom fremstår stabile. Løs avflassing anbefales fjernet ved børsting og slemming. Forøvrig ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Løs puss og avflassing fjernes og rengjøres. Slemming for binding medtatt pkt. 254.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 40 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 60.000 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 224 Etasjeskillere

Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Himling i kjeller er kledd med gipsplater i forbindelse med brannsikring. Himlinger i trappegang og leiligheter kledd med plater.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1892 / 2012-2013

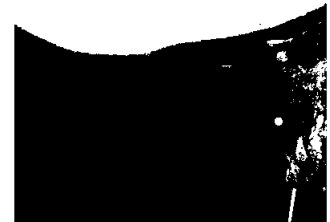
Mengde: ca. 1.140 m<sup>2</sup>

#### Tilstands-beskrivelse etasjeskillere

Kun observert i himling kjeller og på loft, samt i oppganger og noen leiligheter. Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket i selve etasjeskillere. Noe sprekker i himling leilighet som følge av mindre bevegelser. Kun normale skjvheter for denne type bygg.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak i perioden.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 60 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 225 Yttervegger - konstruksjoner

Mur / tegl i yttervegger og bærende veggkonstruksjoner.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1892

Mengde: ca. 950 m<sup>2</sup>

#### 221 Tilstands-beskrivelse

Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket selv konstruksjonen.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag



Begrunnelse U (utsk.levetid)

Frekvens: 60 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

Vedlegg 3

25 av 41 Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 10 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 23 Sekundære bygningsdeler utvendig

#### 231 Utvendig klødning

Pusset mur med trekninger og gesims.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1892 / 2019

Mengde: ca. 950 m<sup>2</sup>

#### Tilstands-beskrivelse

Kun noe mindre sprekker i puss og noe mindre sår / skader avdekket.  
Fasade mot gate er i følge opplysninger fjernet løs puss og reparert 2019.  
Antatt også noe utbedret løs puss ifbm overflatebehandling utført 2005.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Fasade må påregnes rehabilitert ved å fjerne evt. løs puss / bom og flikk av puss i perioden. Beregnet ca. 15 % av overflaten. Stillas medtatt og fordelt øvrige poster fasade og vinduer. Se også pkt. 233 og 251.

Frekvens: 40 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 350.000 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10

### 232 Taktekking

Betongtakstein på lekter sløyfer og underlagspapp på taktro.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: Ukjent

Mengde: ca. 400 m<sup>2</sup>

#### Tilstands-beskrivelse

Kun vurdert undertakets underside fra loft.  
Ingen symptomer på utettheter avdekket eller påpekt.  
Ingen opplysninger om alder og sist utført vedlikehold.



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Det anbefales utført kontroll / taksjekk samt utskifting skadet stein og mosefjerning.  
Regelmessig kontroll av tak hvert 5-6 år anbefales.  
Intervaller for utskifting / omlegging betongtakstein i dette området vurderes til 60 år.

Frekvens: 60 år Kostnader: 1-2 kr 35.000 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 35.000 9-10 kr 0

### 233 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980. Takvinduer loftleiligheter fra 2015.  
Kjellervinduer av eldre trevinduer, noe glassbyggerstein og noen er blendet.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 1980 / 2015

Mengde: 116 / 18

#### Tilstands-beskrivelse

Generelt noe mangelfull overflatebehandling utvendig, men varierende.  
Takvinduer ingen tilstandsvekkelser avdekket.  
Malte kjellervinduer har mangelfull overflatebehandling.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Vinduene er 42 år gamle. Tilsier utskifting anbefalt tidlig i perioden. Inkluderer beslag og komplett montering og omramming inn og utvendig. Stillas 50 % her / 50% fasade.  
Takvinduer vurderes ingen behov i perioden. Male kjellervinduer.

Frekvens: 40 år Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 1.950.000 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 235 Ytterdører

2 stk. ytterdører med glassfelt. Dørpumpe begge.  
Stålpport fra gate til portrom.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent

Mengde: 2 stk. - 1 stk.

#### Tilstands-beskrivelse

Kun normal bruksslitasje. Tilfredsstiller funksjonskrav.

Port til portrom er tung og noe uhensiktsmessig, men også denne tilfredsstiller funksjonskrav.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak.



Begrunnelse U (utsk. levetid)

Frekvens: 30 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 236 Utvendig beslag, renner og nedløp

Plastbelagt stål renner, nedløp. Beslag pipe og luftepiper over tak. Beslag mot nabobygg. Snøfangere.  
Nedløp er i bakgård tilkoblet med rør i bakken frem til kum. Utkast terreng i gate.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 2002 / Ukjent

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Besiktiget fra terreng. Nedløp takrenner fremstår med noe frostskafer og noe manglende innfesting og skader nær terreng. Fornyet 2002. Snøfangere ingen avvik.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Skader ved utkast og mangelfull innfesting utbedres.

Forøvrig ingen behov for tiltak avdekket.

Kontroll av beslag tak sjekkes sammen med taksjekk. Viktig at renner og nedløp renses regelmessig slik at ikke tilstopping og frostskafer oppstår.



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

Frekvens: 30 Kostnader: 1-2 kr 30.000 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

## 24 Sekundære bygningsdeler innvendig

### 240 Innvendig generelt

Gjelder kun oppganger og fellesareal kjeller og loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 2009

Mengde:

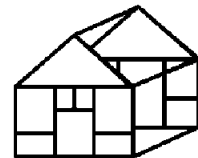
#### Tilstands-beskrivelse

Oppganger; Kun bruksslitasje overflater.

Kjeller og felles loft har mye ubehandlede overflater og ingen svekkelser ut over tidligere beskrevet. Se pkt. 253 - 255

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Se pkt. 253 - 255



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

Frekvens: Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 244 Innvendige dører

Dører fra oppgang til kjeller og loft type B30. Branndører av stål i brannskiller kjeller og til loft.  
Dører til boder av tre. Dør til leiligheter ikke vurdert, seksjonseiers ansvar.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 2012/2013

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Ingen tilstandsvekkelser avdekket.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Kun normal justering av dører periodevis. Vaktmestertjeneste.  
Dørpumper påpekt i brannteknisk rapport er medtatt pkt. 312.



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

Frekvens: 40 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 25 Overflatebehandling utvendig

251 Utvendige overflater (vinduer, dører, kledding mv)

Malt puss fasade. Malte vinduer

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 2009

Mengde: ca. 920 m2

#### Tilstands-beskrivelse

Noe mindre avskalling og sprekker i puss og overflatebehandling avdekket.  
Noe avrenning i overflater spesielt ved gesimser og utspring.  
Mangelfull overflatebehandling vinduer og omramming / beslag vinduer. Se pkt. 233.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Overflatebehandling fasader utføres i forbindelse med utbedring av fasadepuss og fornye vinduer.

Fasadevask i fremkant.

Stillas kostnader fordelt fasade og vinduer. Se pkt. 231 og 233.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 12 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 400.000 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 252 Overflater - belegg terrasser balkonger etc

Ingen balkonger eller terrasser.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 25 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

Vedlegg 3

28 av Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seildukgata 10 Brl.pdf  
Side 13 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 253 Belegg og overflater på gulv

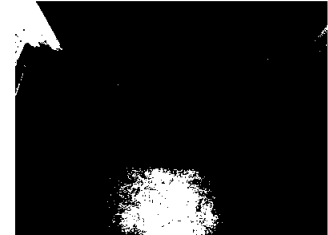
Ubehandlet betong (kjeller), belegg i oppganger og tregulv / plater loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent

Mengde: 2 stk. oppganger pluss kjeller og loft

#### Tilstands-beskrivelse

En del brukslitasje overflater i arealer med stor belastning oppganger / bruk i kjeller.  
Trapp og trappe repoer se pkt. 261 trapper.



#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Belegg inngang oppganger anbefales fornyet. Gjelder begge oppganger.  
Øvrig utgjør kun estetisk og kan avventes neste periode.  
Repo se trapper pkt. 261.

Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 12 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 40.000 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 254 Overflater innvendige vegger

Malt puss, malt plater, ubehandlet mur og ubehandlet gipsplater.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent / 2013

Mengde: 2 stk. oppganger pluss kjeller og loft

#### Tilstands-beskrivelse

Kun normal brukslitasje i oppganger og overflater fellesrom loft av ubehandlet gips.  
Overflater i kjeller en del avflassing og sår i overflater. Se også pkt. 222



#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

For å opprettholde standard anbeflaes vegger i oppganger malt i slutten av perioden.  
Loft ingen tiltak i perioden. Overflater vegger i kjeller behandles / slemmes i forbindelse med fjerning av løs puss. pkt. 222.

Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 12 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 40.000 7-8 kr 120.000 9-10 kr 0

### 255 Overflater himlinger

Ubehandlet gips plater i kjeller og loft. Malte flater underside trapp, repo og topp trapp ved loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent / 2013

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Ingen tilstandsvekkelser avdekket.



#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Oppganger inkl. underside trapp bør overflatebehandles i slutten av perioden. Samme som for vegger i oppganger.  
Se også pkt. 261 Trapper.

Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 12 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 80.000 9-10 kr 0



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 26 Supplerende bygningsdeler

261 Trapper

Tretrapper med vanger av metall og trinn og opptrinn i tre. Trinn belagt med belegg. Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Rett tretrapp til kjeller.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent

Mengde: 2 + 2

#### Tilstands-beskrivelse

Trapper i oppgang er malt vanger og opptrinn, inntrinn belagt med vinyl og metall list. Belegg repo. Noe brukslitasje, men ingen skader i belegg avdekket. Trapp til kjeller har ikke rekkverk / håndløper, samtidig som bratt.



#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen behov for tiltak trapper og repo i perioden.  
Maling vanger inkludert i maling vegger og himling oppganger.  
Trapper til kjeller må etableres rekkverk / håndløper, sikkerhet. (2022/2023).

Begrunnelse S (sikkerhet)

Frekvens: 20 Kostnader: 1-2 kr 40.000 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 262 Balkonger / terrasser

Ingen.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider



Begrunnelse LF (lov/forsk krav)

Frekvens: 12 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 266 Skorsteiner / piper / brannmurer

Teglstein skorsteiner med muligheter for installasjon av ildsteder i alle leiligheter.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 2015

Mengde: 4

#### Tilstands-beskrivelse

Fornytelse utført av røykrør / pipeløp og feieluker.  
Ingen registrerte avvik ved tilsyn og ingen avvik avdekket over tak.  
Ingen rapporterte avvik fra beboere.



#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen tiltak i perioden.

Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 10 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

Vedlegg 3

30 av Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 15 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 30 VVS FELLEES

310 VVS generelt

Vannrør; synlig rør lagt i skålisolasjon, kobber rør. Kun noe mindre åpent eldre kobberør i kjeller. Felles varmtvannsberedere. Avløpsrør av plast, utskiftet bl.a. stigerør til leiligheter ifbm rehabilitering av alle bad i 2005

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent / 2005

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Synlig rør i kjeller bærer preg av nyere rør installasjoner og nyere rørisolasjon. Ingen synlige tegn til svekkelser. Kun noe mindre gjenværende eldre røropplegg i kjeller. Ingen skader eller funksjonsfeil. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 stk. seriekoblet 300 liters CTC Ferro modul fra 2006.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen avdekket svekkelser som tilsier behov for tiltak i perioden. Det har vært utført noe reparasjoner på varmtvannsbereder, pr i dag ingen avvik. Alder pr i dag er 16 år. Mot slutten av perioden må påregnes utskifting disse. Bunnledninger se pkt. 311.



Begrunnelse U (utsk.levetid)

Frekvens: 40 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 70.000

### 311 Bunnledninger

Avløp; antatt opprinnelig støpejernsrør. Vanninntak ingen opplysninger.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent / 2019

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Kamerainspeksjon og spyling er utført i 2019. Ingen avvik funnet ut over normal slitasje. Vanninntak ingen opplysninger, men antas av eldre dato. Ingen avvik oppleves.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Spyling og TV-kontroll bør utføres hvert 4 år ut i fra alder og type. Alder tilsier behov for rehabilitering og fomyelse. Bunnledninger ved rørfomyelse ved Proline metode (flytende polyestermasse) eller strøpne. Vanninntak bør samtidig fornyes frem til kommunal påkobling i gate.

Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

Frekvens: 10 Kostnader: 1-2 kr 15.000 3-4 kr 0 5-6 kr 15.000 7-8 kr 0 9-10 kr 200.000

### 312 Brannslanger, slokke - utstyr, røykvarslere

Felles brannvarslingsanlegg i gården. Her foreligger serviceavtale med årskontroll. Brannetting himling og gjennomføringer kjeller og loft utført 2012/2013. Brannfører til kjeller og loft.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: 2013 / 2019

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Årlig kontroll utføres og når kontroll tilsier det utføres nødvendig vedlikehold. Siste kontroll mrs 2022. Brannslukkere alle andeler og fellesareal innkjøpt 2019. Rutine for kontroll slokkeutstyr min hvert 5. år. Tilstand er ikke vurdert.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Serviceavtaler, årskontroller og kontroll slokkeutstyr opprettholdes (kostnader ikke med her). Brannteknisk tilstandsanalyse er utført 30.09.2022. Utbedre påpekte dørpumper, tette påpekte gjennomføringer og feilmelding brannalarmanlegg. Avsatt beløp her.



Begrunnelse S (sikkerhet)

Frekvens: 1 Kostnader: 1-2 kr 50.000 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

Vedlegg 3

31 av 41 Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 16 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### 36 LUFTBEHANDLING

360 Luftbehandling generelt

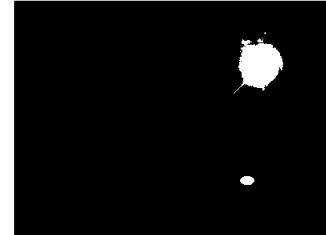
Mekanisk avtrekk bad etablert ved rehabilitering av badene i 2005. Forøvrig naturlig ventilasjon ved tilluft spalter vindu og noe i vegg samt luftekanal i skorsteiner.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2005*

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Byggets ventilasjon generelt fungerer men tilfredsstillende ikke dagens krav. Ingen kjente vedlikehold.



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Eksisterende ventilasjonsanlegg kontrolleres og gjennomgås. Avklare spesielt evt. bruk av luftekanal pipe.

Frekvens: 40 Kostnader: 1-2 kr 15.000 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### 40 Elektro, automatikk

410 Basis innstallasjoner for elkraft generelt

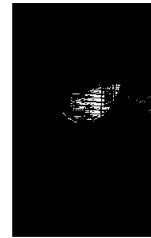
Åpent elektrisk anlegg fellesområder. Sikringssskap med automatsikringer og nye automatiske målere.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / 2019*

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Gjennomgang fagkyndig kontroll utført 2019 (Bonum). Ikke vurdert da det krever spesialkompetanse. Ingen synlige / åpenbare skader eller feil avdekket. Nye automatiske måler er installert i nyere tid.



Begrunnelse LF (lov/forsk krav)

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Regelmessig el kontroll min. hvert 5. år.  
Feil / avvik som avdekkes ved kontroll utbedres umiddelbart.  
Eier har er til en hver tid et lovpålagt ansvar for at anlegget er lovlig og sikkert.

Frekvens: 5 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 40.000 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 40.000

### 70 Utendørs generelt

700 Utendørs anlegg mv, herunder støttemurer ol (721)

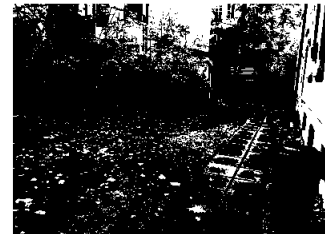
Betong dekke i portrom, singlet uteareal med betongheller internveier bakgård. Støttemur av stein mot skråning. Overvannskum leder vann vekk.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: *ukjent / jevnlig*

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Ingen avvik avdekket.



Begrunnelse PV (per. vedlikeh)

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Ingen pr. i dag.

Frekvens: Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

Vedlegg 3

32 av 41 Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seildukgata 10 Brl.pdf  
Side 17 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## VURDERING

### Vaktmestertjenester

Avtale etablert med firma Ren Service. Vaktmesterinstruks foreligger. Årstidsbestemt vedlikehold som rens av takrenner og sluk for drenering og overvann etc. Ettersyn og kontroll teknisk anlegg. HMS arbeid.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Avtalen sikrer besøk og gjennomgang 1 gang pr uke

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Denne type løpende vedlikehold er svært viktig at ivaretas og utføres regelmessig. Avtalen anbefales forlengt.

Kostnader er kjent - ikke medtatt i denne planen.



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

Frekvens: 1 Kostnader: 1-2 kr 0 3-4 kr 0 5-6 kr 0 7-8 kr 0 9-10 kr 0

### UTVENDIG BOD

Enkel konstruksjon med støpt såle og gulv, vegger av murt teglstein pusset ut- og innvendig. Pulttak av tre tekket med plater. Takrenne og nedløp. To stk. tredører. Et rom innvendig. Brukes som lager fellesutstyr brl.

Siste vedlikehold / utskifting ol, år: ukjent

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

Setningsskade i yttervegg hjørne og store sprekker i veggene begge sider.

Takplater står i spenn og løsnet i innfesting nedkant.

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider

Sprekker i mur utbedres. Utkast takvann ledes vekk slik at fukt ikke trenger inn under såle og gir frostsprenging i grunnen. Takplater fornyes.



Begrunnelse LV (løp akutt vedl)

Frekvens: 40 Kostnader: 1-2 kr 75.000 3-4 5-6 7-8 9-10

Siste vedlikehold / utskifting ol, år:

Mengde:

#### Tilstands-beskrivelse

#### Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider



Begrunnelse

Frekvens: Kostnader: 1-2 3-4 5-6 7-8 9-10

Vedlegg 3

33 av Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 18 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

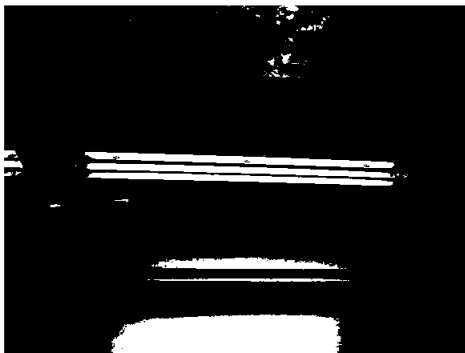
## Fotovedlegg



Vinduer og beslag mot gate.



Omramming vindu mot gate.



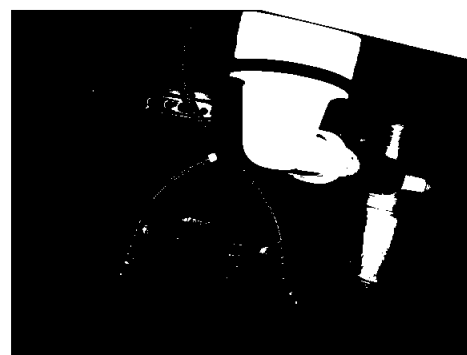
Vindu innside mot bakgård.  
Fukt og flassing i ramtre som følge av kondens over tid.



Vindu innside mot bakgård.  
Fukt og flassing i ramtre som følge av kondens over tid.



Bad rehabilitert 2005. Sluk med membran.  
Ingen synlige avvik.



Bad rehabilitert 2005. Ingen avvik avdekket.



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

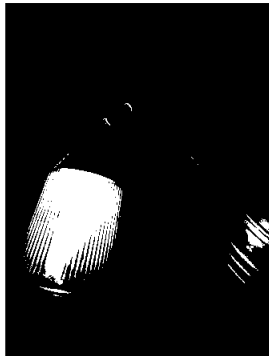
## Fotovedlegg



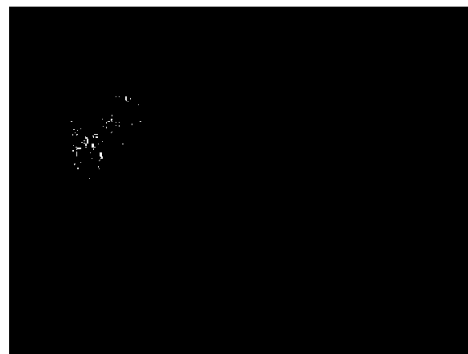
Bad; noe ufagmessige løsninger.



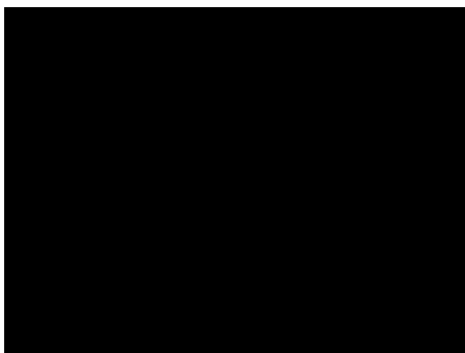
Kjøkkenbenk. Aquastop / Waterguard er montert.  
Mansjett mangler. Her vil vann ved lekkasje renne ut i benk, ikke frem til fordelerskap.



Kjøkkenbenk; mangelfull avslutning rør i rør ved tilkobling. Mansjett mangler. Her vil vann ved lekkasje renne ut i benk, ikke frem til fordelerskap.



Noe sprekker i himling. Antatt som normale mindre bevegelser i bygget.



Samme.  
Noe sprekker i himling. Antatt som normale mindre bevegelser i bygget.



Brannør loft.



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## Fotovedlegg



Utført branntetting loft



Utført branntetting loft



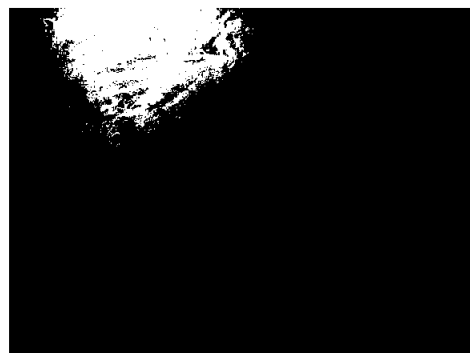
Vegger oppgang



Gulv / repo oppgang



Trapp til kjeller. Ingen håndløpere i tillegg til meget bratt og vond å gå i.



Bærevegger kjeller.  
Noe avskalling / avflassing.  
Kapillært fuktopptrekk vil alltid være her.

Vedlegg 3

36 av 41 Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 21 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

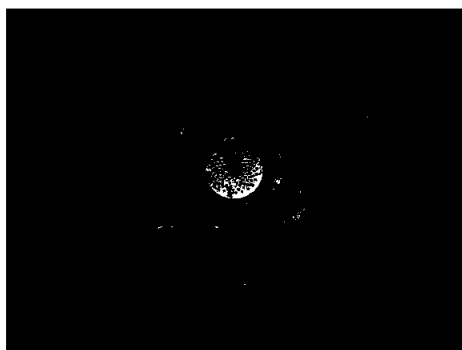
Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## Fotovedlegg



Varmtvannsberedere i kjeller



Gammelt sluk i gulv.



Enkel avfukter på vegg kjeller



Isolert vannrør til utekran.



Noe avskallinger i pusslag grunnmur innside.



Vegg i portrom.  
Gipsplugger har ikke sprukket opp.  
Ingen symptomer på bevegelser etter montert disse.



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## Fotovedlegg

Trappegang.



Setningsskader i yttervegg frittstående bod.



Vedlegg 3

38 av 41 | Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 23 av 24



Rapportdato: 7-Okt-2022

Matrikkel: gnr 228 bnr 346 i Oslo kommune (0310)

Ansvarlig foretak: OBRON Sørøst AS

## Fotovedlegg

Taknedløp mot gate.

Innfesting knekt / løs innfesting



Taknedløp ført ned i grunn og frem til overvannskum bakgård



Vedlegg 3

39 av 41 | Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan Seilduksgata 10 Brl.pdf  
Side 24 av 24



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 4570 Selskapsnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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